

GNotKG für Anfänger

Waldner

10. Auflage 2021
ISBN 978-3-406-75064-9
C.H.BECK

II. Grundpfandrechte

1. Die Grundschuld

96 Nach dem Gesetz ist der Normalfall eines Grundpfandrechts die Hypothek (§ 1113 BGB), während die Grundschuld nur sehr stiefmütterlich behandelt wird und einige wenige Sondervorschriften bestehen, während im übrigen § 1192 BGB auf die Vorschriften über die Hypothek verweist. Da die Grundschuld heute die Hypothek aus der Beurkundungspraxis fast völlig verdrängt hat, befasst sich dieses Buch aber zunächst mit der Grundschuld. Dabei empfiehlt es sich, Grundschulden mit und ohne Zwangsvollstreckungsunterwerfung gesondert zu behandeln.

a) Grundschulden ohne Zwangsvollstreckungsunterwerfung

97 Nach dem BGB ist die Bestellung einer Grundschuld formfrei, für die Eintragung in das Grundbuch bedarf es aber nach § 29 GBO notarieller **Beglaubigung**. Bringt der Beteiligte also bereits eine Eintragungsbewilligung, die hinsichtlich des Grundbuchbeschriebs, des Betrags und etwaiger weiterer Daten im Formular des Gläubigers bereits ergänzt ist, zum Notar mit, so fällt für die Beglaubigung lediglich eine 0,2 Gebühr Nr.25100, beschränkt auf die Höchstgebühr von 70 EUR, an. Das ist allerdings in der Praxis die Ausnahme. Meist werden die Angaben zum Pfandobjekt so lückenhaft sein, dass der Notar erst eine Grundbucheinsicht veranlassen muss, bevor er das Formular insoweit ergänzen kann. Wird die Grundschuld vom Käufer unter Mitwirkung des Verkäufers oder aufgrund Vollmacht des Verkäufers im Kaufvertrag zur Kaufpreisfinanzierung bestellt, so sind die entsprechenden Bestimmungen (Einschränkung der Zweckbestimmung, Abtretung der Auszahlungsansprüche) zu ergänzen. In diesem Fall hat der Notar den Entwurf gefertigt, also eine Gebühr nach § 92 Abs. 2, Nr. 24102, 21201 zu berechnen, die 0,5 beträgt; die Beglaubigung der Unterschrift des Grundschuldbestellers ist inbegriffen (Vorbem. 2.4.1 Abs.2). Soweit der Notar sich auf Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Überprüfung eines vorgelegten Entwurfs beschränkt, ergibt sich nur bei hohen Werten eine etwas niedrigere Gebühr. Der Notar erhebt dann nämlich eine Satzrahmengebühr nach Vorbem. 2.4.1 Abs. 3, Nr.24102, 21201 in Höhe von 0,3–0,5. Selbst wenn man am unteren Rand des Gebührenrahmens bleibt, kommt dann noch die 0,2 Gebühr Nr. 25100 hinzu, so dass eine Gebührenersparnis erst bei Geschäftswerten über 140 000 EUR beginnt, weil dann die Gebühr Nr.25100 nicht weiter ansteigt.

98 Zu bedenken ist weiter, dass es mit der Gebühr Nr.21201 nur dann getan ist, wenn die beglaubigte Erklärung ausschließlich **Grundbucheklärungen** enthält; andernfalls wäre die Gebühr nach Nr. 24101, 21200 (1,0) im Falle der Entwurfserfertigung anzusetzen bzw., im Fall der Entwurfsergänzung, 0,3–1,0 nach Nr.24101, 21200 und 0,2 nach Nr.25100. Viele Gläubigerformulare enthalten über die Grundbucheklärungen hinaus abstrakte Schuldanerkenntnisse, Abtretungen von Rückgewähransprüchen, Zweckerklärungen und dergleichen. Dann ist also die doppelte Gebühr wie für die reinen Grundbucheklärungen anzusetzen.

II. Grundpfandrechte

zen. Das haben auch die Grundschuldgläubiger gemerkt, weshalb sich nunmehr in manchen Formularen vor den „außergrundbuchamtlichen Erklärungen“ der drohende Vermerk findet: „Nicht für das Grundbuchamt bestimmt!“ oder: „Auf die folgenden Erklärungen bezieht sich der Beglaubigungsvermerk nicht!“

Man kann natürlich mit Recht fragen, warum diese Abreden dann ausgerechnet in der Eintragungsbewilligung stehen müssen und die Gläubiger diese nicht auf einem gesonderten Blatt von den Kunden unterzeichnen lassen. Fest steht jedenfalls, dass eine Beglaubigung insoweit nicht erforderlich und es deshalb angebracht ist, in jedem Fall nur die 0,5 Gebühr Nr. 21201 zu erheben, zumal der Verzicht auf die Zwangsvollstreckungsunterwerfung ja nicht im Interesse der Schonung der Stimmblätter des Notars, sondern im Kosteninteresse erfolgt (*OLG München* 22.10.2009 – 32 Wx 84/09). Schließlich müsste der Notar, der den Beteiligten unter den sicheren Wegen zum billigsten raten muss, andernfalls empfehlen, die Erklärungen auf dem zu beglaubigenden Formular zu streichen, auf ein besonderes Blatt zu setzen und dort – ohne Beglaubigung – zu unterzeichnen. Das ist selbstverständlich wenig praktisch. 99

Ohne Bedeutung ist in allen diesen Fällen, ob eine Buchgrundschuld oder eine Briefgrundschuld bestellt wird. Die Vorliebe der Gläubiger für die eine oder andere Form scheint vorwiegend landschaftlich bedingt zu sein: In Norddeutschland überwiegt die Briefgrundschuld, in Süddeutschland die Buchgrundschuld. Da sich der Gläubiger in aller Regel bereits eine feste Meinung gebildet haben wird, welches Recht bestellt werden soll, kann der Notar darauf nur wenig Einfluss nehmen. Kann er es ausnahmsweise doch, so wird er angesichts der Tatsache, dass für die Eintragung einer Briefgrundschuld beim Grundbuchamt eine 1,3 Gebühr Nr. 14120, für eine Buchgrundschuld dagegen nur eine 1,0 Gebühr Nr. 14121 erhoben wird, und wegen der immer wieder auf der Post oder anderswo auf rätselhafte Weise verschwindenden Grundschuldbriefe und der sich anschließenden zeitaufwendigen und kostenintensiven Aufgebotsverfahren dringend die Bestellung eines Buchrechts nahelegen. 100

Soll nachträglich ein Buchrecht in ein Briefrecht oder ein Briefrecht in ein Buchrecht umgewandelt werden, ist nicht der Wert der Grundschuld maßgeblich, sondern vielmehr eine Schätzung nach § 36 Abs. 1 vorzunehmen. 10–20 % des Nominalbetrags sind angemessen (*OLG Bamberg* Rpfleger 2017, 593 mAnm *Simon*). Da in beiden Fällen, also sowohl bei der Umwandlung von Buchrechten in Briefrechte als auch umgekehrt, nur eine Grundbucheklärung erforderlich ist, fällt nur eine 0,5 Gebühr Nr. 21201 an.

b) Grundschulden mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Keine Bewertungsprobleme weisen Grundschulden auf, die in der Form einer Niederschrift beurkundet werden sollen und die Unterwerfung des Bestellers unter die sofortige Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO enthalten. Meist enthalten derartige Urkunden auch noch ein abstraktes Schuldversprechen wegen des Grundschuldbetrags und auch insoweit Unterwerfung des Bestellers unter die Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Hier treffen drei Erklärungen des Bestellers zusammen: 101

- a) Eintragungsbewilligung wegen der Grundschuld, die mit Nr. 21201 zu bewerten wäre,

- b) Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung und etwaige weitere einseitige Erklärungen, die mit Nr. 21200 zu bewerten wären,
- c) das abstrakte Schuldversprechen, das ebenfalls mit Nr. 21200 zu bewerten wäre.

Alle diese Erklärungen haben aber **denselben Gegenstand**, so dass insgesamt eine 1,0 Gebühr Nr. 21200 anzusetzen ist. In einer vollständigen Kostenrechnung müssten als Kostenbestimmungen „§ 109 Abs. 2 Nr. 3; Nr. 21200, 21201“ angeführt werden. Eine Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung verursacht also deutlich höhere Kosten als eine ohne. Da die Banken aber oft nicht bereit sind, auf die Vollstreckungsunterwerfung ganz zu verzichten, bietet sich als Kostensparstrategie nur die Beschränkung der Unterwerfung auf einen Teil der Grundschuld an, was aber nach der Rechtsprechung (BGH 29.3.2007 – V ZB 160/06, Rpfleger 2007, 488) wegen der Gefahr des Titelverbrauchs wiederum für den Gläubiger riskant ist.

Die Einholung einer Genehmigung (Familiengericht, § 144 BauGB und dergleichen) oder einer zur rangrichtigen Eintragung erforderlichen Rangrücktrittserklärung löst die Vollzugsgebühr Nr. 22111 aus, die bei der Grundschuld anders als beim Kaufvertrag 0,3 beträgt, aber in gleicher Weise gedeckelt sein kann, wenn nur „einfache“ Vollzugsgeschäfte erforderlich sind.

c) Auszahlungsbestätigung

- 102 Manche Banken und Bausparkassen verlangen für die Valutierung einer Grundschuld vor Eintragung in das Grundbuch eine Bestätigung des beurkundenden Notars, dass er die Grundschuld eingereicht hat und der ranggerechten Eintragung keine Hindernisse entgegenstehen, wie er den Grundakten entnommen habe (**Rangbescheinigung**).
- 103 Für die Bestätigung gibt es eine 0,3 Gebühr Nr. 25201 aus dem (vollen) Wert des zur Eintragung beantragten Rechts (§ 122); nach Nr. 25104 kann hier auch dann nicht bewertet werden, wenn statt des zu erwartenden Ranges nur nackte Tatsachen bescheinigt werden; Nr. 25201 geht vor, weniger Leistung kann nicht mehr kosten (richtig KG JurBüro 1998, 323).

d) Grundschulden zur Kaufpreisfinanzierung

- 104 Grundschulden werden häufig im Zusammenhang mit Kaufverträgen auf Veranlassung des Käufers zur Finanzierung des Kaufpreises bestellt und sollen daher noch vor der Eigentumsumschreibung auf den Käufer eingetragen werden. Deshalb erfolgt die Grundschuldbestellung noch durch den Verkäufer, entweder selbst handelnd oder aufgrund einer in den Kaufvertrag aufgenommenen Vollmacht durch den Käufer vertreten (1), die Übernahme der persönlichen Haftung dagegen durch den Käufer, der auch die Beurkundungskosten trägt (2). Auf die Belastung des Kaufgegenstands wird sich der Verkäufer regelmäßig nur einlassen, wenn die Auszahlungsansprüche aus der Grundschuld an ihn abgetreten sind (3), und die finanzierende Bank wird regelmäßig verlangen, dass der Käufer mit seiner Vormerkung im Rang hinter die Grundschuld zurücktritt (4). Für alle vier genannten Erklärungen ist lediglich die 1,0 Gebühr Nr. 21200 zu berechnen. Grundschuldbestellung und Übernahme der persönlichen Haftung für den

II. Grundpfandrechte

Grunds Schuldbetrag sind **gegenstandsgleich** (§ 109 Abs.2 Nr.3), und zwar auch dann, wenn sie von verschiedenen Personen – aber zur Sicherung desselben Darlehens – abgegeben werden. Die Abtretung der Auszahlungsansprüche in der Grunds Schuldbestellungsurkunde an den Verkäufer (also einen Dritten) ist dagegen *nicht* gegenstandsgleich und müsste gesondert bewertet werden (*OLG Stuttgart MittRhNotK 1991, 263*; umstritten!). Allerdings verstößt der Notar, der die Abtretung in die Grunds Schuldbestellungsurkunde aufnimmt, gegen das Gebot, den kostengünstigsten Weg zu wählen. Die Abtretung gehört nämlich in den *Kaufvertrag*, wo sie Sicherungsgeschäft zugunsten des Verkäufers, also eines Vertragsteils ist und deshalb nicht gesondert bewertet werden darf. Steht sie trotzdem in der Grunds Schuldbestellung, dann ist sie nach § 21 unbewertet zu lassen (*LG Hannover JurBüro 1992, 554*). Dort sollte man die Abtretung aber historisch erwähnen („Der Schuldner hat in der Kaufvertragsurkunde seine Auszahlungsansprüche an den Verkäufer abgetreten.“); das kostet nichts und verhindert die Berufung des Kreditgebers auf Unkenntnis von der Abtretung. Auch der Rangrücktritt mit der Auflassungsvormerkung ist schließlich wegen § 109 Abs. 1 Nr.3 nicht gesondert zu bewerten. Anders als im früheren Recht ist ein Rangrücktritt auch beim Grundbuchamt gebührenfrei: Nr. 14150 bestimmt nur noch eine Gebühr für die Eintragung einer Vormerkung; Veränderungen kosten mangels eines Gebührentatbestands nichts. Rangvorbehalte bei der Auflassungsvormerkung zur Ermöglichung der rangrichtigen Eintragung eines Finanzierungsgrundpfandrechts sind also jetzt überflüssig.

Ausschließlich zur Generierung einer zusätzlichen 0,5 Gebühr dienen zwei weitere Geschäfte: Zum einen kann der Grunds Schuldgläubigerin die **Abtretung** der Auszahlungsansprüche bzw. die **Einschränkung der Sicherungsabrede** über die Übersendung des Kaufvertrags und die in die Grunds Schuldbestellungsurkunde aufgenommenen Hinweise hinaus noch besonders anzeigen (0,5 Gebühr Nr. 22200 Ziff. 5 aus dem vollen Grunds Schuldbetrag; wegen Vorbem. 2.5.3 gilt das auch bei Kaufpreishinterlegung). Zum anderen kann man eine Ausfertigung der Grunds Schuldkunde für die Gläubigerin zur Herbeiführung der Bindung nach § 873 Abs.2 BGB entgegennehmen (ebenfalls Gebühr Nr. 22200, diesmal Ziff. 7). Auch wenn beides geschieht, fällt die Gebühr selbstverständlich nur einmal an (§ 93 Abs.1 S.1). Während die Rechtsprechung (*OLG Bamberg MittBayNot 2019, 295*) diese dreiste Kostenschinderei toleriert, handelt es sich richtigerweise bei beiden Handlungen um falsche Sachbehandlung: Die Ausfertigung für den Gläubiger sofort in die Post zu geben, erfüllt praktisch immer denselben Zweck wie die Entgegennahme für ihn (und wenn dies ausnahmsweise nicht der Fall sein sollte, ist die Grunds Schuldbestellung meist anfechtbar), und ähnlich sinnlos sind Formularbriefe an den Gläubiger – der doch meistens des Lesens kundig ist –, in denen nichts anderes steht, als was sich aus der übersandten Urkunde ohnehin ergibt.

Noch etwas dreister ist der Versuch, durch gesonderte Bewertung der in manchen Grunds Schuldbestellungsurkunden enthaltenen Vollmachten zur Umwandlung eines Buchrechts in ein Briefrecht und/oder die gegenseitige Vollmacht mehrerer Grunds Schuldbesteller zur Entgegennahme von Zustellungen. Beide Vollmachten sind selbstverständlich gegenstandsgleich mit der Grunds Schuldbestellung und erhöhen den Geschäftswert nicht (*LG Frankfurt/Oder NotBZ 2018, 478*).

Bestellen mehrere Käufer eine Grunds Schuld, übernehmen sie für den Grunds Schuldbetrag gesamtschuldnerisch die persönliche Haftung und kann einer von

ihnen nicht erscheinen, so ist für die Einholung seiner nachträglichen Genehmigung die 0,3 Gebühr Nr. 22111 aus dem vollen Grundschuldbetrag zu berechnen. Der Wert der Beglaubigung bei einem anderen Notar ist der halbe Grundschuldbetrag (§ 98 Abs. 1; nicht etwa nur der Bruchteil von der Hälfte, der seiner Beteiligung am belasteten Grundstück entspricht); das ist hier anders als beim Kaufvertrag (→ Rn. 90), weil (nur) Mitverpflichtung, aber **keine Mitberechtigung** vorliegt und § 98 Abs. 2 deshalb nicht anwendbar ist.

e) Abtretung

- 107 Während es für die bisher behandelten Geschäfte ohne Bedeutung ist, ob eine Buch- oder eine Briefgrundschuld bestellt wird, gewinnt dieser Unterschied bei der Abtretung Bedeutung, und dieser kostenrechtliche Unterschied ist im materiellen Recht begründet. Die Abtretung einer Buchgrundschuld erfolgt durch Einigung und Eintragung (§ 873 BGB), die Einigung ist dabei materiell-rechtlich formlos, und es ist nur wegen § 29 GBO die Beglaubigung der Unterschrift erforderlich; es handelt sich somit um eine Grundbucheintragung, so dass die 0,5 Gebühr Nr. 21201 anzusetzen ist. Dagegen erfordert die Abtretung einer Briefgrundschuld Abtretungserklärung in schriftlicher Form und Briefübergabe (§§ 1192, 1154 BGB). Die Abtretungserklärung ist deshalb aus materiellen Gründen erforderlich und löst eine 1,0 Gebühr aus (Nr. 21200). Die mit einer Teilabtretung zwangsläufig verbundene Teilung der Grundschuld darf (ohne Rücksicht darauf, ob die entstehenden Teile gleichen oder verschiedenen Rang erhalten) nicht besonders bewertet werden.
- 108 In der kostenrechtlichen Behandlung der Abtretung einer Briefgrundschuld ist der Grund zu sehen, warum zumindest aus Kostengründen auf keinen Fall zur Bestellung von **Eigentümerbriefgrundschulden** und deren nachträglicher Abtretung an den eigentlich vorgesehenen Gläubiger geraten werden kann. Wird, wie regelmäßig, Zwangsvollstreckungsunterwerfung gewünscht, die Abtretungserklärung vom Notar entworfen und die Umschreibung der vollstreckbaren Ausfertigung vom Gläubiger verlangt, so fallen an: eine 1,0 Gebühr Nr. 21200 für die Beurkundung der Grundschuld, eine 1,0 Gebühr Nr. 21200 für die Abtretungserklärung und eine 0,5 Gebühr für die Umschreibung der Vollstreckungsklausel (Nr. 23803), insgesamt also 2,5 Gebühren, statt der bei unmittelbarer Bestellung für den Gläubiger anfallenden Gebühr Nr. 21200 (1,0). Außerdem fällt – wenn der Gläubiger bei unmittelbarer Bestellung mit einer Buchgrundschuld einverstanden gewesen wäre – beim Grundbuchamt unnötigerweise die 1,3 Gebühr Nr. 14120 statt der 1,0 Gebühr Nr. 14121 an. Die Eigentümerbriefgrundschuld mit nachfolgender Abtretung ist deshalb schon aus kostenrechtlichen Gründen ein ganz unzweckmäßiges Sicherungsmittel, von den Gefahren für den Gläubiger bei nachrangigen Rechten einmal ganz abgesehen. Der Notar, an den der Wunsch nach derartiger Beurkundung herangetragen wird, sollte ihn deshalb dem Kreditsuchenden auszureden versuchen, was freilich nicht immer gelingt.

f) Löschungszustimmung

- 109 Im Zusammenhang mit der Beurkundung oder Beglaubigung einer Grundschuld werden häufig andere bereits eingetragene Rechte in Abteilung II und III

II. Grundpfandrechte

des Grundbuchs zur Löschung gebracht, indem der Eigentümer und Grundschuldbesteller der vorliegenden oder noch einzuholenden Löschungsbewilligung zustimmt. Diese Löschungszustimmung hat nicht den gleichen Gegenstand wie die Grundschuldbestellung und ist deshalb **gesondert** zu bewerten (0,5 Gebühr Nr. 21201 Ziff. 4, § 109 Abs. 1 Nr. 3; *OLG Frankfurt* ZNotP 2011, 399). **Vorsicht:** Da es sich bei den zu löschenden Rechten oft um alte Rechte und damit kleine Beträge handelt, wird hier getrennte Berechnung der 1,0 Gebühr für die Grundschuldbestellung und 0,5 Gebühr für die Löschung nicht selten ungünstiger sein als die Berechnung einer 1,0 Gebühr aus dem addierten Betrag, wie sie dann nach § 94 Abs. 1 vorgeschrieben ist. Geben mehrere Miterben oder Miteigentümer die Löschungszustimmung in getrennten Erklärungen ab, so ist nach § 98 Abs. 2 bei jedem von ihnen nur der Anteil am Wert des zu löschenden Rechts maßgeblich, der seinem (rechnerischen) Anteil entspricht (anders hier die 6. Aufl.; diese Ansicht gebe ich auf). Zur isolierten Grundschuld Löschung → Rn. 165.

g) Rangänderung

Für die Zustimmung zu einer Rangänderung gilt erstaunlicherweise anderes: 110
Wird an einem in Abteilung III des Grundbuchs bereits belasteten Grundstück eine Grundschuld bestellt, die die erste Rangstelle erhalten soll und stimmt der Eigentümer in der Grundschuldbestellungsurkunde dem Rangrücktritt des Gläubigers zu, so ist diese Erklärung nach § 109 Abs. 1 Nr. 3 **nicht gesondert** zu bewerten. Gibt der Gläubiger des zurücktretenden Rechts in der Urkunde die Rangrücktrittserklärung ab, dann ist auch diese Erklärung nicht besonders zu bewerten. Bei Banken und Sparkassen ist der zuletzt genannte Fall reine Theorie, dagegen muss der Notar bei Rangrücktrittserklärungen von Privatleuten (vor allem Verwandten des Grundschuldbestellers, die mit einem Leibgeding oder Wohnungsrecht zurücktreten sollen) auf diese Vergünstigung achten, will er nicht gegen das Gebot verstoßen, den billigsten Weg zu gehen: Erfolgt der Rangrücktritt in der Grundschuldbestellung, dann ist seine Beurkundung gebührenfrei, bei gesonderter Beurkundung fallen dagegen Kosten an.

Praktisch wichtiger ist folgende Neuerung: Da bei *jedem* Beurkundungsverfahren eine Vollzugsgebühr anfallen kann, ist die Einholung einer solchen Rangrücktrittserklärung nicht mehr wie früher gebührenfreies Nebengeschäft, sondern löst die Vollzugsgebühr Nr. 22110 (hier nach Vorbem. 2.2.1.1 Nr. 9) aus – aus dem vollen Betrag der „neuen“ Grundschuld, ohne Rücksicht auf die Höhe des zurücktretenden Rechts! Auch hier kann es deshalb deutlich kostengünstiger sein, den Notar mit der Fertigung des Entwurfs der Rangrücktrittserklärung zu beauftragen, um die Vollzugsgebühr zu vermeiden (und entsprechend eine Verpflichtung des anständigen Notars bestehen, auf diese Möglichkeit hinzuweisen).

Tritt die Bank Grasshopper & Wealth mit ihrer Grundschuld zu 50 000 EUR 111
hinter eine Grundschuld zu 70 000 EUR der Raiffeisenbank Kleinziehenbach zurück und tritt sie die Grundschuld in der gleichen Urkunde an die Sparkasse ab, ist das dagegen strenggenommen kein Fall des § 109 Abs. 1 Nr. 3 (anders bei der Vorgängervorschrift in der Kostenordnung). Ob man analog § 109 Abs. 1 Nr. 3 nur *eine* Erklärung mit einem Geschäftswert von 50 000 EUR bewertet oder aber *zwei*, darüber kann man streiten.

Soweit das zurücktretende Recht ein sog. „Altrecht“ ist, also eine Grundschuld, die vor dem 1.1.1978 zur Eintragung beantragt wurde, wird der zurück- 112

tretende Gläubiger beim Rangrücktritt die Eintragung einer **Löschungsvormerkung** für den Fall der Vereinigung der vortretenden Grundschuld mit dem Eigentum in einer Person verlangen. Auch die Bewilligung dieser Löschungsvormerkung ist nicht besonders zu bewerten (Verweisung auf § 45 Abs. 2 in § 109 Abs. 1 Nr. 3).

Was bei den „Altrechten“ besonders eingetragen werden muss, gilt bei später eingetragenen, oder, genau genommen: später beim Grundbuchamt zur Eintragung beantragten Rechten automatisch nach § 1179 a BGB. Soll dieser Löschungsanspruch gegenüber vorgehenden Rechten einmal ausgeschlossen werden (was nach § 1179 a Abs. 5 BGB stets möglich ist, aber nur bei Eigentümerbriefgrundschulden praktisch vorkommt), dann ist auch dieser Ausschluss als Inhalt der Grundschuld nicht gesondert zu bewerten.

h) Rangvorbehalt

- 113 Der bei einer Grundschuldbestellung erklärte Rangvorbehalt gehört zum Inhalt der Grundschuld und wird daher nicht bewertet. Bei nachträglicher Beurkundung eines Rangvorbehalts oder isolierter Bewilligung der Löschung eines nicht ausgenutzten Rangvorbehalts ist ein Bruchteil des Betrags des Rangvorbehalts oder des betroffenen Rechts anzunehmen, je nachdem, welcher Betrag der geringere ist (umstritten!).

i) Verpfändung des Auflassungsanspruchs

- 114 Erwirbt ein Käufer eine Grundstücksteilfläche und muss er den Grundstückskaufpreis oder die Baukosten des darauf zu errichtenden Hauses finanzieren, so könnte eine Grundschuld nur an dem ganzen Grundstück eingetragen werden. Das ist wegen der Notwendigkeit der späteren Freigabe der im Ergebnis nicht zu belastenden Fläche und wegen der Schwierigkeiten beim Verkauf der weiteren Teilflächen meist nicht sehr praktisch. Hier erklären sich viele Banken damit einverstanden, dass die Grundschuld, die zu ihren Gunsten eingetragen werden soll, zunächst nur bestellt, aber nicht im Grundbuch eingetragen wird und ihr stattdessen die Ansprüche des Käufers aus dem Kaufvertrag verpfändet werden und diese Verpfändung bei der Auflassungsvormerkung des Käufers im Grundbuch vermerkt wird.

Zu vergleichen ist für die Bewertung der Wert des Pfandes mit dem Betrag der Forderung: Geschäftswert ist der Betrag der Forderung, höchstens aber der Wert des Pfandes (§ 53 Abs. 2). Sind Grundschuld und Verpfändung wegen desselben Betrags erklärt, so spielt diese Berechnung keine Rolle, da Gegenstandsgleichheit vorliegt und in jedem Fall der Grundschuldbetrag zu nehmen ist. Ist dagegen – etwa wegen Zwischenfinanzierung – der Verpfändungsbetrag höher als die Grundschuld, so führt dies nur dann zu einer Erhöhung des Geschäftswerts, wenn entweder die Forderung oder der Wert des Pfandes höher sind als der Grundschuldbetrag. Letzteres ist selten, da im typischen Fall der Verpfändung eine noch unbebaute Teilfläche zum Zweck der Bebauung erworben wird und der Kredit nicht nur die Grundstückskosten, sondern vor allem auch die späteren Baukosten decken soll.

Manche Formulare für Verpfändungen führen jedoch in solchen Fällen für den Kostenschuldner zu einer unnötigen Gebührenerhöhung: Verpfändet der

Käufer nicht seine Ansprüche aus dem Kaufvertrag zur Sicherung der Ansprüche des Kreditgebers aus jedweden Rechtsgrund, sondern erklärt er im Wege des abstrakten Schuldanerkenntnisses, den Verpfändungsbetrag zu schulden und verpfändet *hierwegen* die Kaufvertragsansprüche, dann ist jener höhere Betrag wegen des abstrakten Schuldanerkenntnisses anzusetzen. Der sparsame Kunde muss also darauf achten, dass nicht ohne Notwendigkeit (manche Banken verlangen allerdings auch das abstrakte Schuldanerkenntnis wegen des – höheren – Verpfändungsbetrags!) ein kostentreibendes Formular verwendet wird.

2. Die Hypothek

Grundsätzlich gelten für die Hypothek dieselben Überlegungen wie für die 115
Grundschild; es ist also für die Beglaubigung eines vollständig ausgefüllten Eintragungsantrags die Gebühr Nr. 25100, für den Entwurf eines Antrags die Gebühr Nr. 21201 Ziff. 4 und für eine Hypothek mit Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung eine Gebühr Nr. 21200 anzusetzen. Und wie bei der Grundschuld darf bei der Abtretung einer Buchhypothek nur die Grundbuchbewilligung mit einer 0,5 Gebühr Nr. 21201 Ziff. 4 bewertet werden (bestritten; dass nicht „die Hypothek“, sondern nur die Forderung abgetreten werden kann, ist richtig, aber kostenrechtlich irrelevant, da die Abtretung formfrei ist), während bei der Briefhypothek eine 1,0 Gebühr Nr. 21200 anfällt.

3. Vollstreckbare Ausfertigungen

Vollstreckbare Ausfertigungen können zwar von jeder Urkunde erteilt werden, 116
aus der die Zwangsvollstreckung erfolgen kann, haben aber bei den Grundpfandrechten die größte praktische Bedeutung, da der Gläubiger hier häufig eine vollstreckbare Ausfertigung verlangt, auch wenn keine Vollstreckung beabsichtigt ist. Eine besondere Gebühr für die erstmalige Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung fällt normalerweise nicht an, und zwar auch dann nicht, wenn es sich um die Urkunde eines ausgeschiedenen Notars handelt, dessen Urkunden verwahrt werden. Dennoch ist die Möglichkeit, vollstreckbare Ausfertigungen von Urkunden des Amtsvorgängers zu erteilen, einer der Gründe, warum gerne ein bestehendes Notariat statt eines neuen übernommen wird.

Eine 0,5 Gebühr Nr. 23803 fällt nämlich an, wenn die Erteilung oder Um- 117
schreibung einer vollstreckbaren Ausfertigung die Prüfung einer **Rechtsnachfolge** voraussetzt. Das kann schon bei der erstmaligen Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung der Fall sein, zB dann, wenn die Bank, für die eine Grundschuld bestellt wurde, in der Zeit zwischen Beurkundung und Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung durch Verschmelzung in einer anderen aufgegangen ist (LG Amberg MittBayNot 1995, 246). Die Rechtsnachfolge kann sowohl auf der Schuldner- als auch auf der Gläubigerseite eingetreten sein. Auf der Gläubigerseite tritt Rechtsnachfolge ein, wenn die finanzierende Bank die Grundschuld an einen anderen Kreditgeber abgetreten hat. Auf der Schuldnerseite tritt Rechtsnachfolge ein, wenn das Eigentum an dem belasteten Grundstück gewechselt hat. Zwar erfolgt die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in der