



5. Kurseinheit KreditsicherungsR

Wiederholungsfragen:

1. Welche Arten der Zwangsvollstreckung in Immobilien sind zu unterscheiden?
2. Worauf erstreckt sich der Haftungsverband einer Hypothek?
3. Ist § 1276 analog anwendbar bei Enthftung durch Rückgängigmachung einer bedingten Übereignung?
4. Über welche Anspruchsgrundlage kann man bei Verstoß gegen ein relatives Veräußerungsverbot Änderung des Grundbuchs erreichen?

Ergänzungsfall:

E nimmt bei A ein Darlehen auf und bestellt ihm zur Sicherheit eine Hypothek an seinem Grundstück. Nach vollständiger Rückzahlung des Darlehens durch E tritt A in notariell beglaubigter Form den Rückzahlungsanspruch aus dem Darlehen unter Übergabe des Hypothekenbriefs an den bösgläubigen B ab. Dieser wiederum tritt den Anspruch in privatschriftlicher Form unter Übergabe des Hypothekenbriefs an den gutgläubigen C ab.

Hat C die Hypothek erworben?

→ Zweiterwerb des C von B nach §§ 398, 1153, 1154

5. Kurseinheit KreditSiR

1. Einigung B - C (+)
2. Form des § 1154 (+), Schriftform und Briefübergabe
3. K. A. (+)
4. Berechtigung bez der Forderung... (-)
5. Gutgläubiger Erwerb nach §§ 1138, 892
 - a) Rechtsgeschäft iSe Verkehrsgeschäfts (+)
 - b) GB unrichtig und Veräußerer dadurch legitimiert (-), A steht im Grundbuch und nicht B
 - c) Aber §§ 1155, 892 ... (+)
6. Berechtigung bez der Hypothek (-)
7. Gutgläubiger Erwerb nach §§ 1155, 892 ...(+)

Ergebnis: C hat die Hypothek erworben.

Ergänzungen zu § 1155

A. Über § 1155 überwindet man nur die fehlende Eintragung im Grundbuch; alle anderen Voraussetzungen für einen gutgläubigen Erwerb müssen trotzdem vorliegen

B. Problem: Greift § 1155 auch bei gefälschten Abtretungserklärungen?

E.A. Stets (-)

Arg. - § 1155 verlangt echte Abtretungserklärungen

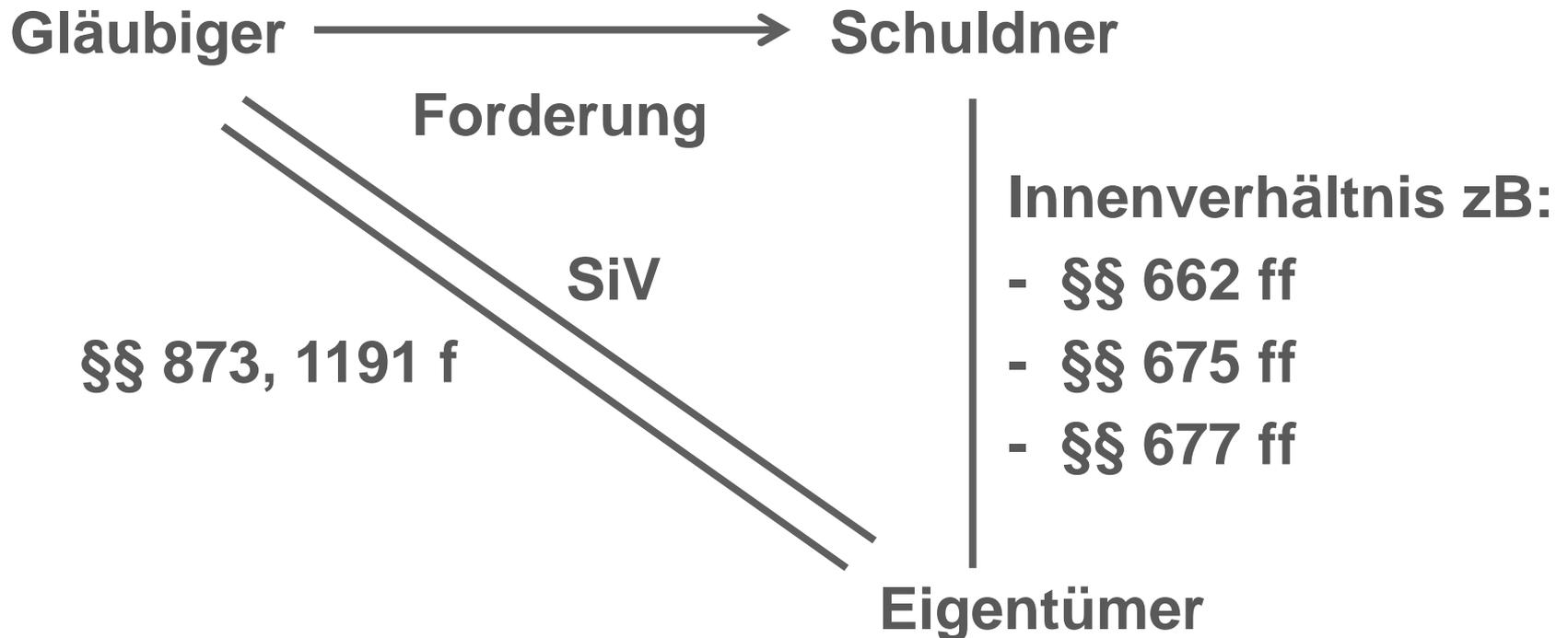
A.A. (+), sofern nicht als Fälschung erkennbar

Arg. - Umlauffähigkeit der Hypothek

Grundschild (§§ 1191 ff)

- A. Die Grundschild ist im Unterschied zur Hypothek nicht akzessorisch**
- B. Wichtig ist besonders § 1192 Abs. 1, wonach alle Norm des Hypothekenrechts auf die Grundschild anwendbar sind, sofern sie nicht auf der Akzessorietät basieren bzw. diese voraussetzen**
- C. Zwei Arten der Grundschild sind zu unterscheiden:**
- **Isolierte Grundschild (sehr selten)**
 - **Sicherungsgrundschild**

(Sicherungs-) Grundschuld (§§ 1191 ff)



Rechtsgeschäftlicher Erwerb einer Grundschuld

Ersterwerb

Vom B

Vom NB

1. Einigung →
2. Eintragung →
3. Briefübergabe →
- (bzw. Surrugat) →
- (4. Einigsein) →
5. Berechtigung § 892

Zweiterwerb

Vom B

Vom NB

1. Einigung →
2. § 1154 →
3. K. A. →
4. Berechtigung § 892

Fall 5:

Teil 1: Anspruch der C gegen K auf Verhinderung der Bettenentfernung aus §§ 1134 Abs. 1, 1135 BGB

I. C = Hypothekeneinhaberin

1. Erwerb der Hypothek als Hypothek von R

(-), da zu dieser Zeit noch keine Forderung bestand

2. Erwerb der C von R als Grundschuld nach §§ 398, 413, 1192, 1154 BGB mit der Vereinbarung, dass bei Bestand der Forderung die Grundschuld zu einer Hypothek werden soll; möglich nach § 1198 BGB

a) Einigung R – C (+)

b) Form: Keine Briefübergabe, aber Abtretung des
Herausgabeanspruchs; §§ 1154, 1117, 931 BGB (+)

c) Kein Ausschluss (+)

d) Berechtigung

(+), bis zur Valutierung stand die Grundschild dem R als Eigentümergrundschild zu; deshalb war er auch Berechtigter bez. des Hypothekenbriefs als Schuldurkunde, vgl. § 952 Abs. 2 BGB

e) Spätere zu sichernde Forderung

(+), mit Auszahlung der 75.000 Euro aus § 488 Abs. 1, S. 2 BGB

=> C hat die Hypothek erworben

3. Verlust der Hypothek

a) Grds. Verlust der Hypothek durch die Valutierung durch B, da ET-Grundschild nur vorläufig war

- b) Kein gutgläubiger Erwerb einer endgültigen Rechtsposition der C, da kein Rechtsscheinträger
- => C ist nicht Hypothekeneinhaberin
- => Anspruch (-)

Teil 2: Anspruch der B gegen K auf Verhinderung der Bettenentfernung aus §§ 1134 Abs. 1, 1135 BGB

I. B = Hypothekeneinhaberin

(+), s.o.

II. K = Störerin iSv §§ 1134, 1135 BGB

1. K = Dritte (+)

2. Entfernung als Verschlechterung iSv § 1135 BGB

(+), wenn die Betten als Zubehörstücke, auf die sich die Hypothek erstreckt, einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zuwider vom Grundstück entfernt werden

a) Haftung der Betten als Zubehör, §§ 1120, 97 BGB

aa) Betten = Zubehör

(+), bei einem Hotel

bb) Ins Eigentum des R gelangt (vgl. § 1120 BGB)

→ Nicht vor dem 25.5. des Folgejahres

cc) Ab den 20.2. gab es jedoch bereits das AR, auf welches sich der Haftungsverband nach § 1120 BGB analog auch erstreckt

→ Problem: Zu dieser Zeit waren bereits „Alle Rechte“ an K übertragen

E.A.: Prioritätsprinzip gilt hier nicht

Arg. – Bei Entstehung des AR gab es bereits sowohl die Hypothek, als auch die „Sicherungsübertragung“

A.A.: Prioritätsprinzip gilt bez. der Rechtsgrundlegung

Arg. – Die Hypothek bestand bereits länger als die „Sicherungsübertragung“ und ist deshalb vorrangig

=> Das AR ist vom Haftungsverband der Hypothek erfasst

III. Begehungs- oder Wiederholungsgefahr

(+)

Ergebnis: B hat gegen K den Anspruch aus §§ 1134, 1135 BGB auf Verhinderung der Bettenentfernung.

Ende

