



5. Kurseinheit KreditsicherungsR

5. Kurseinheit KreditSicherR

Woche 1-5

Woche 6-10

Woche 11-14

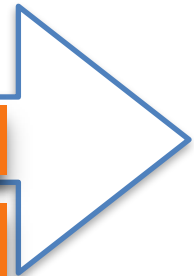
Woche 15-21

Schuldrecht

Deliktrecht

Grundstücks-

Kredit-
sicherungs-
recht



Wiederholung:

1. Welche Arten der Zwangsvollstreckung in Immobilien sind zu unterscheiden?
2. Was ist vom Haftungsverband der Hypothek umfasst?
3. Ist die Rückgängigmachung einer bedingten Übereignung möglich? Wenn ja, nach welcher Norm?
4. Über welche AGL kann man bei Verstoß gegen ein relatives Veräußerungsverbot eine Berichtigung des Grundbuchs erreichen?

Wiederholungsfall:

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 mittels privatschriftlicher Urkunde unter Übergabe des Hypothekenbriefs an den gutgläubigen C ab.

Hat C die Hypothek erworben?

A. Fraglich ist, ob C Inhaber der Hypothek geworden ist

I. Vss. Zweiterwerb B-C, §§398, 1154, 1155

1. Abtretungsvereinbarung

a. Einigung

(+); man einigte sich über Forderungsübergang

b. Wirksamkeit

(+); Form des §1154 eingehalten (Schriftform und Briefübergabe)

c. Zwischenergebnis

Eine wirksame Abtretungsvereinbarung liegt vor

2. Kein Ausschluss

(+); Ausschlussgründe sind nicht ersichtlich

I. Voraussetzungen Zweiterwerb B-C

3. Berechtigung

a. Bzgl. Forderung

Forderung ist untergegangen, §362 I

B konnte also nicht Forderungsinhaber werden und ist mithin nicht Berechtigter

Fiktion der Forderung gem. §§1138, 892?

i. Verkehrsrechtsgeschäft

(+), da Personenverschiedenheit vorliegt

ii. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs

P: B als Veräußerer nicht in Grundbuch

Aber: §1155 I, Beglaubigungskette (+)

I. Voraussetzungen Zweiterwerb B-C

3. Berechtigung

a. Bzgl. Forderung

iii. Keine Kenntnis

(+), C war gutgläubig laut Sachverhalt

iv. Kein Widerspruch

(+), Widerspruch nicht eingetragen

v. Zwischenergebnis

Die Voraussetzungen des „gutgläubigen Forderungserwerbs“ liegen vor

Die Forderung wird fingiert, damit die Hypothek erworben werden kann

KEIN tatsächlicher Erwerb der Forderung

I. Voraussetzungen Zweiterwerb B-C

3. Berechtigung

a. Bzgl. Forderung (+)

b. Bzgl. Hypothek

(-), B war bösgläubig; also nur gutgl. Erwerb

i. Verkehrsrechtsgeschäft

(+), da Personenverschiedenheit

ii. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs

§1155 I, Beglaubigungskette (+)

iii. Keine Kenntnis

(+), C war gutgläubig laut Sachverhalt

iv. Kein Widerspruch

(+), Widerspruch nicht eingetragen

I. Voraussetzungen Zweiterwerb B-C

3. Berechtigung

a. Bzgl. Forderung (+)

b. Bzgl. Hypothek

v. Zwischenergebnis

Eine Berechtigung bzgl. der Hypothek
liegt vor

c. Zwischenergebnis

Die Berechtigung ist gegeben

4. Zwischenergebnis

Die Voraussetzungen des Zweiterwerbs liegen vor

II. Ergebnis

C ist Inhaber der Hypothek geworden

Exkurs: §1155

§1155 überwindet nur die fehlende Eintragung im Grundbuch (die Hypothek soll umlauffähig sein). I.Ü. bedarf es der Voraussetzungen für den gutgläubigen Erwerb.

P: Gefälschte Abtretungserklärungen

e.A.

Die Vorschrift des §1155 verlangt stets echte Abtretungserklärungen, da von „öffentlicher Beglaubigung“ die Rede ist; diese soll das Grundbuch ersetzen. Ist dieses falsch, kann es auch keine Rechtsscheingrundlage darstellen.

a.A.

Umlauffähigkeit der Hypothek muss gesichert werden; Echtheit kann vom Erwerber nicht jedes mal kontrolliert werden. Der wirtschaftliche Zweck & der Telos der Norm liefern sonst leer. Gilt nur, wenn Urkunde echt aussieht.

Basics Grundschild

Im Gegensatz zur Hypothek ist die Grundschild **nicht** akzessorisch

Zentrale Norm: §1192 I, wonach auf die Normen des Hypothekenrechts verwiesen wird, sofern diese Normen Akzessorietät **nicht** verlangen

Normen, die **nur** das **dingliche Recht** als solches betreffen, zB §§ 1116, 1117, 1119, 1120– 2
1130, 1131, 1132, 1133, 1134–1136, 1140, 1144, 1145, 1147, 1148, 1157 S. 1, wegen S. 2
(→ Rn. 11), 1160, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1175, 1176, 1178, 1181, 1183, sind auf
die Grundschild **uneingeschränkt anwendbar**.

Normen, die zwar von der **Forderung** sprechen, jedoch nicht einen Fall der für die **Hypothek** 3
typischen Abhängigkeit des dinglichen Rechts von ihr regeln, wie zB § 1115 Abs. 1 Hs. 1, §§ 1118,
1142, 1143, 1150, 1151, 1154, sind **entsprechend anwendbar**.

Normen, die „**hypothekentypisch**“ sind, dh eine Regelung beinhalten, die nur aus der 4
Akzessorietät der Hypothek erklärt werden kann (zB §§ 1137–1139, 1141, 1153, 1161, 1163
Abs. 1, 1164–1166, 1173 Abs. 1 S. 2, 1174, 1177, 1184–1187, 1190) sind auf die Grundschild **nicht**
anwendbar.

Basics Grundschuld

Im Gegensatz zur Hypothek ist die Grundschuld **nicht** akzessorisch

Zentrale Norm: §1192 I, wonach auf die Normen des Hypothekenrechts verwiesen wird, sofern diese Normen Akzessorietät **nicht** verlangen

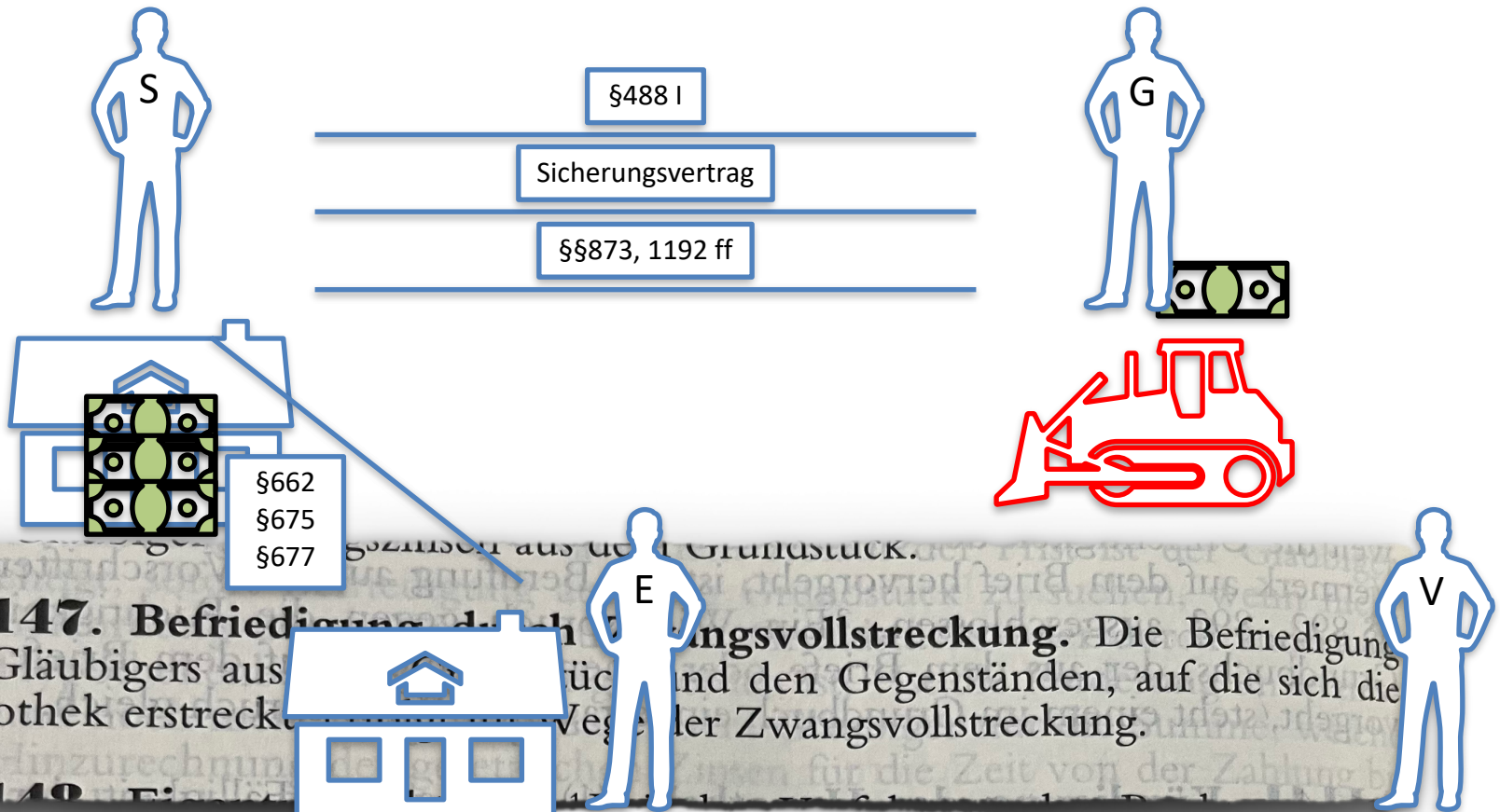
Es gibt zwei Arten von Grundschulden:

- Isolierte Grundschuld (sehr selten)
- Sicherungsgrundschuld (**examensrelevant**)

5. Kurseinheit KreditSicherR

Grundschild, §§1191 ff

Achtung! Auch hier sind Zwei- sowie Vierpersonenverhältnisse möglich (Letzteres, wenn Grundschildbesteller, Eigentümer und Schuldner personenverschieden sind).



Rechtsgeschäftlicher Erwerb einer Grundschuld

Ersterwerb

- I. Dingliche Einigung
- II. Eintragung
- III. Fortdauerndes Einigsein
- IV. Briefübergabe
- V. Berechtigung
- VI. Ggf. Überwindung

Zweiterwerb

- I. Abtretungsvereinbarung
- II. Berechtigung
- III. Kein Ausschluss

Fall 5: „120 Hotelbetten“

Teil 1: C → K

A. Gem. §§1134 I, 1135?

I. Anspruch entstanden

1. C = Hypothekeneinhaberin

a. Erwerb der Hypothek von R

(-), zu dieser Zeit bestand keine Forderung

b. Erwerb der Hypothek als Grundschild von R

Idee: Hypothek entsteht mit Forderung (diese existiert noch nicht); Schicksal der Hypothek?

Erwerb vorläufiger Grundschild möglich mit anschließender Option d. Umwandlung, §1198

I. Anspruch entstanden

1. C = Hypothekeninhaberin

b. Erwerb der Hypothek als Grundschild von R

Hier: Zweiterwerb der Eigentümergrundschild
gem. §§398, 413, 1192 I, 1154 I

i. Abtretungsvereinbarung

(1) Einigung

(+), auf „GrSch“-Übertragung geeinigt

(2) Form

Grds: Übergabe des Briefes gem.
§§1192 I, 1154 I & Schriftform

P: §1154 I verlangt eine Forderung!

Ergo: Nach §1192 I nicht anwendbar

I. Anspruch entstanden

1. C = Hypothekeneinhaberin

b. Erwerb der Hypothek als Grundschild von R

i. Abtretungsvereinbarung

(2) Form

Aber: nach hM ist der Wortlaut nicht maßgeblich, da der Brief an sich mit Akzessorietät nichts zu tun hat

Hier: Übergabe nicht erfolgt

Doch: §1117 I 2, wonach §§929 ff entsprechend anwendbar sind; der Herausgabeanspruch hinsichtlich des Briefs wurde gem. §931 abgetreten

I. Anspruch entstanden

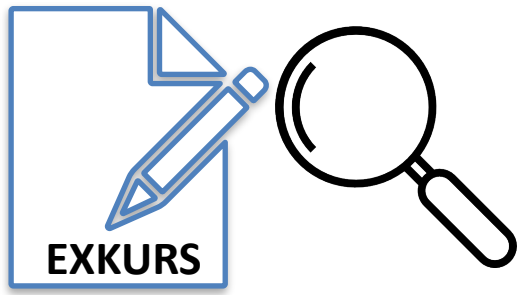
1. C = Hypothekeninhaberin

b. Erwerb der Hypothek als Grundschild von R

i. Abtretungsvereinbarung

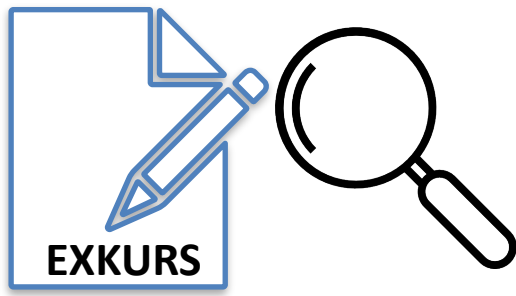
(3) Zwischenergebnis

Eine Abtretungsvereinbarung liegt vor und ist wirksam, insbesondere weil auch die Schriftform eingehalten wurde



O Fraglich ist, ob die für eine Abtretung der Grundschild erforderliche Form eingehalten wurde.

D Wenn wie hier eine Briefhypothek bzw. aufgrund noch nicht erfolgter Valutierung der Darlehenssumme eine Briefgrundschild vereinbart wurde, ist die Übergabe des Briefs an §1154 I BGB zu messen. Problematisch erscheint hier jedoch, dass der Wortlaut dieser Vorschrift Akzessorietät verlangt, da von der Übertragung der **Forderung** gesprochen wird. Die Grundschild ist hingegen nicht akzessorisch; sie ist von einer Forderung unabhängig. Nach §1192 I BGB wäre §1154 I BGB somit nicht anwendbar.



Dies überzeugt jedoch nicht. Denn Hypothek und Grundschuld haben gemein, dass der Brief gerade die Umlauffähigkeit sichern soll, damit beide im Wirtschaftsverkehr als attraktives Sicherungsmittel angesehen werden können. Insoweit ist der Wortlaut allein nicht maßgebend. Der Telos ist vorzugswürdiger.

Sichtsdestotrotz fand eine Briefübergabe nicht statt. Dies kann jedoch gem. §1117 I 2 BGB unschädlich sein. Hiernach finden auf die Briefübergabe die Vorschriften der §§929 ff BGB analoge Anwendung. Da der Herausgabeanspruch hinsichtlich des Briefs vorliegend abgetreten wurde, sind die Voraussetzungen erfüllt.

I. Anspruch entstanden

1. C = Hypothekeneinhaberin

b. Erwerb der Hypothek als Grundschild von R

i. Abtretungsvereinbarung (+)

ii. Kein Ausschluss

Ein Ausschluss ist nicht ersichtlich

iii. Berechtigung

Bis zur Valutierung stand die Grundschild dem R zu; ebenso der Brief, §952 II („*Das Recht am Papier folgt dem Recht aus dem Papier*“)

iv. Zwischenergebnis

C erwarb die Hypothek als Grundschild

I. Anspruch entstanden

1. C = Hypothekeneinhaberin

c. Zwischenergebnis

Da C das Darlehen iHv 75.000 € auszahlte, ist sie laut Einigung Inhaberin der Hypothek

2. Verlust der Hypothek

a. Vorläufige Eigentümergrundschild

Die Eigentümergrundschild sollte eigentlich das Darlehen der B sichern; die Existenz war also bedingt, sodass mit Valutierung der Darlehenssumme diese unterging, §1163 I 1

Das AWR der B erstarkt nämlich zum Vollrecht und verdrängt mithin die (vorläufige) Eigentümergrundschild

I. Anspruch entstanden

2. Verlust der Hypothek

b. Gutgläubiger Erwerb

Gem. §§1192 I, 1155 I, 892 I 1

Hier: §1155 ist nicht eingehalten, sodass §892 I 1 auch keine Anwendung finden kann

R kann somit nur über sein vorläufiges Recht verfügen; erlischt dies, so erlischt auch das Recht der C

Außerdem gibt es keinen Rechtsschein, da B und nicht R eingetragen ist

c. Zwischenergebnis

Ein gutgläubiger Erwerb scheidet aus

I. Anspruch entstanden

3. Zwischenergebnis

Der Anspruch ist nicht entstanden

II. Ergebnis

C stehen gegen K keine Ansprüche zu

Fall 5: „120 Hotelbetten“

Teil 2: B → K

A. Gem. §§1134 I, 1135?

I. Anspruch entstanden

1. B = Hypothekeneinhaberin

(+), s.o. (das AWR ist zum vollrecht erstarkt)

2. K = Störerin

(+), wenn sie Sachen wegnehmen möchte, auf die sich die Hypothek erstreckt

a. K = Eigentümerin o. Dritte i.S.d. §§1134, 1135

(+), da sie Dritte ist

I. Anspruch entstanden

2. K = Störerin

b. Entfernung = Verschlechterung iSd §1135

Hier: Verschlechterung durch Entfernung der 120 Betten möglich

i. Betten = Zubehör

(+), da Betten für ein Hotel wesentlich sind

ii. Ins Eigentum des R gelangt

Frühestens ab dem 25.05. des Folgejahres

iii. Anwartschaftsrecht

Haftungsverband der Hypothek erstreckt sich auf das AWR; besteht ab 20.02.

I. Anspruch entstanden

2. K = Störerin

b. Entfernung = Verschlechterung iSd §1135

iii. Anwartschaftsrecht

Haftungsverband der Hypothek erstreckt sich auf das AWR; besteht ab 20.02.

P: Zu dieser Zeit waren bereits alle Rechte (antizipiert) an K abgetreten

Es stellt sich die Frage, ob die Betten nun zugunsten der Hypothekeninhaberin haften oder zugunsten des K, der selbst das AWR bestenfalls ohne Belastung erworben hat

I. Anspruch entstanden

2. K = Störerin

b. Entfernung = Verschlechterung iSd §1135

iii. Anwartschaftsrecht

Haftungsverband der Hypothek erstreckt sich auf das AWR; besteht ab 20.02.

P: Zu dieser Zeit waren bereits alle Rechte (antizipiert) an K abgetreten

Eine Ansicht

Das Prioritätsprinzip gilt nicht, denn:

- Es gab nun einmal beides zum selben Zeitpunkt, sodass das Prioritätsprinzip nicht gelten kann
- Lösung: „Aufteilung“ der Sicherheit

Andere Ansicht

Das Prioritätsprinzip gilt, denn:

- Da es mehrere Rechtsgründe gibt, wird dasjenige prioritär behandelt, welches zuerst da war
- Hier: Hypothek zuerst bestellt

I. Anspruch entstanden

2. K = Störerin

b. Entfernung = Verschlechterung iSd §1135

iii. Anwartschaftsrecht

Maßgeblich hinsichtlich des Zeitpunktes ist zudem nicht das Recht selbst, sondern der Grund für die Entstehung

Hier: Hypothek bereits im Mai bestellt, während das SicherungsAWR erst im November vereinbart wurde

iv. Zwischenergebnis

Da die Hypothek hier Vorrang genießt, handelt es sich um eine Entfernung iSe Verschlechterung

I. Anspruch entstanden

2. K = Störerin

b. Entfernung = Verschlechterung iSd §1135 (+)

c. Zwischenergebnis

K ist Störerin

3. Begehungs- und Wiederholungsgefahr

(+), da etwaige Verdachtsmomente bestehen

4. Zwischenergebnis

Der Anspruch ist entstanden

II. Anspruch nicht erloschen und durchsetzbar

Gegenteiliges ist nicht ersichtlich

B. Ergebnis

B kann von K Unterlassung der Entfernung verlangen



**Danke für eure
Aufmerksamkeit
und bis zum
nächsten Mal!**