



## 6. Kurseinheit KreditsicherungsR

## 6. Kurseinheit KreditSicherR

Woche 1-5

Woche 6-10

Woche 11-14

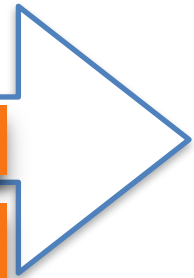
Woche 15-21

Schuldrecht

Deliktrecht

Grundstücks-

Kredit-  
sicherungs-  
recht



### Wiederholung:

1. Welche Arten von Grundschulden gibt es?
2. Welche Voraussetzungen hat der Ersterwerb einer Grundschuld?
3. Welche Voraussetzungen hat der Zweiterwerb einer Grundschuld?
4. Was sind die Funktionen und Voraussetzungen von §1155?

## Fall 6: Ablösung von Einreden

### Teil 1: K → B aus der Grundschild

#### A. Gem. §§1147, 1192 I?

##### I. Anspruch entstanden

##### 1. K = Grundschildgläubiger

##### a. Gem. §§398, 413, 1192 I, 1154 I

##### i. Abtretungsvereinbarung

(-), da Einigung nicht ersichtlich; V & K beziehen sich auf eine Hypothek

Die Übergabe des Briefes erfolgte nur iRd Ablösung (auch hier ist der Übertragungswille bzgl. Grundschild nicht ersichtlich)

### I. Anspruch entstanden

1. K = Grundschuldgläubiger

b. Gem. §§268 III, 1150, 1192 I (Ablösung)

i. K = Ablöseberechtigter

(+), wenn K Gefahr läuft, ein Recht am Grundstück des B zu verlieren

## Exkurs

Worauf zahlt man eigentlich, wenn man eine Zahlung an den Sicherungsnehmer vornimmt?

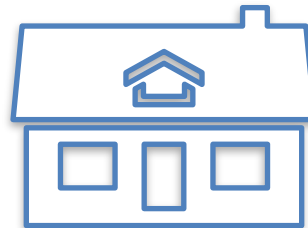
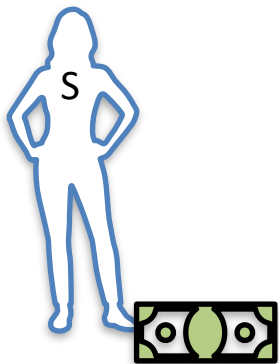
Dies ist durch **Auslegung** zu ermitteln.

Wenn eine Vereinbarung vorliegt, richtet sich dies danach.

Gibt es keine Vereinbarung, gilt **im Zweifel**:

## Exkurs

Worauf zahlt man eigentlich, wenn man eine Zahlung an den Sicherungsnehmer vornimmt?



## Exkurs

Worauf zahlt man eigentlich, wenn man eine Zahlung an den Sicherungsnehmer (**Grundschuldinhaber**) vornimmt?

### A. Schuldner zahlt

IdR zahlt der Schuldner auf die Forderung (§362)

Folge für die Grundschuld:

- der Gläubiger behält die Grundschuld, aus dem Sicherungsvertrag ergibt sich jedoch ein (schuldrechtl.) Rückübertragungsanspruch
- Zudem hat man Einreden aus dem Sicherungsvertrag, die man iRd Zwangsvollstreckung entgegenhalten kann



## Exkurs

### B. Eigentümer zahlt

IdR zahlt der Eigentümer auf die Grundschild

Folge für die Grundschild:

- die Grundschild wird zur Eigentümergrundschild

Folge für die Forderung:

- Die Forderung bleibt weiterhin bestehen, aber es gibt einen (schuldrechtl.) Anspruch auf Abtretung dieser Forderung aus dem Sicherungsvertrag

## Exkurs

### C. Schuldner, der auch Eigentümer ist, zahlt

Möglich: Auf Forderung, Grundschuld oder beides

Es kommt drauf an:

- Bei Zahlung auf die gesamte Summe als Geschäftsbeendigung zahlt man idR auf beides (die Forderung erlischt gem. §362, und die Grundschuld wird zur Eigentümergrundschuld)
- Bei Teilzahlung zahlt man idR nur auf die Forderung, die sodann erlischt (mit der Grundschuld passiert nichts)  
—> Argument: §1179a

## Exkurs

### D. Ablöseberechtigter Dritter

IdR zahlt man auf die Grundschild, damit diese gem. §§268 III, 1150, 1192 I erworben werden kann (denn: eine Immobilie bietet zunächst mehr Sicherheit als eine Person)

Was passiert mit der Forderung?

Das ist umstritten!

—> E.A.: Die Forderung erlischt

—> A.A.: Man hat einen Anspruch auf Abtretung

### I. Anspruch entstanden

1. K = Grundschuldgläubiger

b. Gem. §§268 III, 1150, 1192 I (Ablösung)

i. K = Ablöseberechtigter

(+), wenn K Gefahr läuft, ein Recht am Grundstück des B zu verlieren

Hier: zweitrangige Buchhypothek, da sie nicht ins geringste Gebot aufgenommen wurde, §91 ZVG

Ergo: Erlösbeteiligung bei Verwertung (-)

Dann muss K die Buchhypothek aufgrund Zweiterwerbs wirksam erworben haben

Hier: Zweiterwerb

### I. Anspruch entstanden

1. K = Grundschuldgläubiger

b. Gem. §§268 III, 1150, 1192 I (Ablösung)

i. K = Ablöseberechtigter

(1) Abtretungsvereinbarung

Eine Einigung fand statt; K sollte die Forderung und damit die Hypothek erwerben

(2) Kein Ausschluss

(+); Gegenteiliges nicht ersichtlich

(3) Berechtigung

(a) Bzgl. Forderung

Die Forderung stand N zu

### I. Anspruch entstanden

1. K = Grundsschuldgläubiger

b. Gem. §§268 III, 1150, 1192 I (Ablösung)

i. K = Ablöseberechtigter

(3) Berechtigung

(a) Bzgl. Forderung

Die Forderung stand N zu

(a.1)

Verkehrsrechtsgeschäft (+)

(a.2)

Öffentlicher Glaube des Grundbuchs (+)

(a.3)

Keine Kenntnis (+)

(a.4)

Kein Widerspruch (+)

Aber: §1138, wonach Forderung fingiert wird, um gutgläubigen Erwerb zu ermöglichen

Ergo: Berechtigung liegt vor, da die Forderung fingiert wird

### I. Anspruch entstanden

1. K = Grundschuldgläubiger

b. Gem. §§268 III, 1150, 1192 I (Ablösung)

i. K = Ablöseberechtigter

(3) Berechtigung

(b) Bzgl. Hypothek

Verkehrsrechtsgeschäft (+)

Öffentlicher Glaube (+)

Keine Kenntnis (+)

Kein Widerspruch (+)

Ergo: Die Berechtigung bezüglich  
der Hypothek liegt auch vor

### I. Anspruch entstanden

1. K = Grundschuldgläubiger

b. Gem. §§268 III, 1150, 1192 I (Ablösung)

i. K = Ablöseberechtigter

(3) Berechtigung

(c) Zwischenergebnis

Die Berechtigung ist gegeben

(4) Zwischenergebnis

K ist Ablöseberechtigter

ii. Zwischenergebnis

K erwarb die Grundschuld durch Ablösung



#### **I. Anspruch entstanden**

1. K = Grundschuldgläubiger

b. Gem. §§268 III, 1150, 1192 I (Ablösung) (+)

c. Zwischenergebnis

C ist Grundschuldgläubiger

2. B = Eigentümer

(+), Gegenteiliges nicht ersichtlich

3. Zwischenergebnis

Der Anspruch ist entstanden

#### **II. Anspruch nicht erloschen**

Erlöschensgründe nicht ersichtlich

#### **III. Anspruch durchsetzbar**

### III. Anspruch durchsetzbar

#### 1. Fehlende Fälligkeit

(-), da das Darlehen rechtzeitig gekündigt wurde

#### 2. Sicherungsvertrag

Im Sicherungsvertrag wurde vereinbart, dass zuerst der C in Anspruch genommen werden soll

Aber: hierbei handelt es sich um eine Einrede im Verhältnis B-V

Idee: §§1192 I, 1157?

##### a. Anwendbarkeit

(+), §1157 setzt keine Forderung voraus

##### b. Voraussetzungen

### III. Anspruch durchsetzbar

#### 2. Sicherungsvertrag

##### b. Voraussetzungen

(+), da B eine Einrede hat und diese dem V gegenüber entgegenhalten kann

Aber: Gutgläubiger Erwerb?

Idee: K nahm bei Erwerb an, dass Einreden nicht vorhanden waren, §§1157 S. 2, 892 I

Was ist mit §1192 Ia?

Ergo: Einreden können somit geltend gemacht werden

##### c. Zwischenergebnis

B hat Einreden aus dem Sicherungsvertrag

### III. Anspruch durchsetzbar

#### 3. Zwischenergebnis

Der Anspruch ist nicht durchsetzbar

#### B. Ergebnis

Der Anspruch besteht, ist aber gehemmt

## Fall 6: Ablösung von Einreden

### Teil 2: K → B aus der Hypothek

#### A. Gem. §§1147?

##### I. Anspruch entstanden

1. K = Inhaber einer Hypothek

(+), s.o.

2. B = Eigentümerin des Grundstücks

(+), s.o.

##### II. Anspruch nicht erloschen

Erlöschensgründe nicht ersichtlich

##### III. Anspruch durchsetzbar

(+); Gegenteiliges nicht ersichtlich

### **B. Ergebnis**

K kann von B die Duldung der Zwangsvollstreckung aus der Hypothek verlangen

## Exkurs

Worauf zahlt man eigentlich, wenn man eine Zahlung an den Sicherungsnehmer (**Hypothekeninhaber**) vornimmt?

### **Schuldner zahlt**

IdR zahlt der Schuldner auf die Forderung (§362)

Folge für die Hypothek:

- Die Hypothek wird zu einer Eigentümergrundschild, §§1163, 1177
- Ausn.: §1164, wonach keine Eigentümergrundschild, sondern eine Hypothek zur Absicherung des Regresses entsteht

## Exkurs

### B. Eigentümer zahlt

IdR zahlt der Eigentümer auf die Hypothek

Folgen:

- Die Forderung geht gem. §1143 auf den Eigentümer über
- Die Hypothek wird zu einer Eigentümerhypothek



## Exkurs

### **C. Schuldner, der auch Eigentümer ist, zahlt** IdR zahlt der Schuldner auf die Forderung

Folgen:

- Die Forderung geht unter (§362)
- Die Hypothek erlischt aufgrund der Akzessorietät und wird zur Eigentümergrundsschuld

## Exkurs

### C. Ablöseberechtigter Dritter

IdR zahlt der ablöseberechtigte Dritte auf die Forderung

Folgen:

- Die Forderung geht auf ihn über, §§268 III, 1150
- Die Hypothek geht mit der Forderung mit, §1153



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