



7. Kurseinheit KreditsicherungsR

7. Kurseinheit KreditSicherR

Woche 1-5

Woche 6-10

Woche 11-14

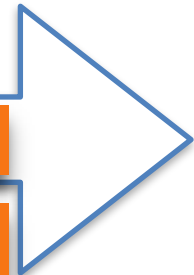
Woche 15-21

Schuldrecht

Deliktrecht

Grundstücks-

Kredit-
sicherungs-
recht



Wiederholung:

1. Wer zahlt im Zweifel worauf in hypothekenrechtlichen Konstellationen?
2. Wer zahlt im Zweifel worauf in grundschuldrechtlichen Konstellationen
3. Kann es die Problematik „Wettlauf der Sicherungsgeber“ auch bei persönlichen und nichtakzessorischen dinglichen Sicherheiten geben?

Wiederholung:

Gibt es einen gutgläubigen einredefreien Erwerb bei einem Zweiterwerb der Hypothek?

—> Bzgl. Einreden gegen die Forderung
(+), nach §§1138 Var. 2, 892

—> Bzgl. Einreden gegen die Hypothek
(+), nach §§1157 S. 2, 892

Fall 7: Geflügelmastställe

Teil 1: S → B auf Zahlung von 1.3 Mio. €

A. Gem. §§581 II, 539 I, 683 S. 1, 670 iVm 398 S. 1?

I. Anspruch entstanden

1. Abtretungsvereinbarung

a. Einigung

(+), insbesondere die Stellvertretung ist
wirksam, §§13, 35 GmbH

b. Wirksamkeit

Unwirksamkeitsgründe sind nicht ersichtlich

c. Zwischenergebnis

Die Abtretungsvereinbarung ist wirksam

I. Anspruch entstanden

1. Abtretungsvereinbarung (+)

2. Kein Ausschluss

Hier: §9 V des Pachtvertrages; hierbei handelt es sich um einen Ausschluss iSd §399 Var. 2

Aber: Gem. §354a HGB ist dies unbeachtlich, da beide Parteien Kaufleute sind

3. Berechtigung

(+), wenn C Forderungsinhaberin (aus der Pacht) ist

a. Wirksamer Pachtvertrag

(+), B und C waren sich dahingehend einig;
Unwirksamkeitsgründe nicht ersichtlich

P: Handelt es sich um einen Landpachtvertrag?

I. Anspruch entstanden

3. Berechtigung

a. Wirksamer Pachtvertrag

P: Handelt es sich um einen Landpachtvertrag?

Denn: Ist das der Fall, sind die besonderen Vorschriften zu beachten, §585 II

Aber: Eine Bodennutzung gibt es bei den Mastställen nicht

Ergo: Die besonderen Vorschriften sind nicht anzuwenden

b. Verwendungen

(+), da Errichtung des Geflügelmaststalls eine sachbezogene Aufwendung darstellt und die Sache nicht grundlegend umgestaltet

I. Anspruch entstanden

3. Berechtigung

b. Verwendungen (+)

c. Ersatzfähigkeit gem. §§683 S. 1, 670

Grds: Ist ein Pächter verpflichtet Errichtungen zu entfernen, so kann er Kostenersatz nicht verlangen, wenn er diese Pflicht verletzt
Andernfalls würde man einem Verpächter fremde Sachen aufzwingen und er müsste hierfür noch zahlen

Ausn: Es gibt eine vertragliche Vereinbarung

Hier: Laut Vertrag sollte C entschädigt werden und es wird diesbezüglich eine Grundschild bestellt

I. Anspruch entstanden

3. Berechtigung

c. Ersatzfähigkeit gem. §§683 S. 1, 670 (+)

d. Zwischenergebnis

Die Berechtigung ist gegeben

4. Zwischenergebnis

Der Anspruch ist entstanden

II. Anspruch nicht erloschen

(+), Gegenteiliges nicht ersichtlich

III. Anspruch durchsetzbar

Gibt es Einwände, die den Anspruch hemmen?

Da es sich um eine zedierte Forderung handelt, richtet sich dies nach den §§404, 406 ff

III. Anspruch durchsetzbar

1. Keine Fälligkeit

(-), da die Fälligkeit im Jahr 2029 nur bzgl. der Grundsuld gilt

2. Zurückbehaltungsrecht

Aus der Natur des Sicherungsvertrages folgt, dass bei Erfüllung der Forderung eine Übertragung der Grundsuld an den Eigentümer zu erfolgen hat

Ergo: Die Zahlung kann von der Rückübertragung abhängig gemacht werden, §273 I

(a.A.: Sicherungsvertrag = Synallagma —> §320 I)

Aber: Diese Einwendung hatte B gegenüber C

Idee: Entgegenhalten der Einrede gem. §404 I

III. Anspruch durchsetzbar

2. Zurückbehaltungsrecht

Idee: Entgegenhalten der Einrede gem. §404 I

Das ist möglich, wenn die Einrede im Zeitpunkt der Abtretung bereits „begründet“, sprich im Keime angelegt war

(+), wenn die Einrede zwar erst künftig entstehen wird, jedoch gesichert ist; maW: es besteht diesbezüglich ein sicherer Rechtsboden

Hier: (+), denn stets, wenn der Sicherungsgeber bzgl. der Forderung in Anspruch genommen wird, er die Rückübertragung der Grundsuld fordern wird; ein sicherer Rechtsboden ist damit gegeben

III. Anspruch durchsetzbar

2. Zurückbehaltungsrecht (+)
3. Zwischenergebnis

Der Anspruch ist nicht durchsetzbar, da die S die ihr nicht zustehende Grundschild nicht an B rückübertragen kann

B. Ergebnis

Da andere AGL nicht ersichtlich sind, kann S von B nicht Zahlung von 1.3 Mio. € verlangen

Fall 7: Geflügelmastställe

Teil 2: K → B auf Duldung der Zwangsvollstreckung

A. Gem. §§1192 I, 1147?

I. Anspruch entstanden

1. K = Grundschuldinhaberin

Hier: Zweiterwerb, §§398 S. 1, 413, 1192 I, 1154 I

a. Abtretungsvereinbarung

Einigung hinsichtlich der Abtretung liegt vor;
Unwirksamkeitsgründe sind nicht ersichtlich,
da insbesondere die Form gem. §1154 I (+)

b. Kein Ausschluss

Ausschlussgründe sind nicht ersichtlich

I. Anspruch entstanden

1. K = Grundschuldinhaberin

Hier: Zweiterwerb, §§398 S. 1, 413, 1192 I, 1154 I

a. Abtretungsvereinbarung

Einigung hinsichtlich der Abtretung liegt vor;
Unwirksamkeitsgründe sind nicht ersichtlich,
da insbesondere die Form gem. §1154 I (+)

b. Kein Ausschluss

Ausschlussgründe sind nicht ersichtlich

c. Berechtigung

C müsste Berechtigte gewesen sein

Eigentümer war (und ist weiterhin) B

Ergo: Prüfung Ersterwerb der Grundschuld

I. Anspruch entstanden

1. K = Grundschuldinhaberin

c. Berechtigung

i. Dingliche Einigung

(+), man einigte sich auf die Übertragung

ii. Eintragung im Grundbuch

(+), es erfolgte eine Eintragung

iii. Fortdauerndes Einigsein

(+); Gegenteiliges nicht ersichtlich

iv. Briefübergabe

(+), der Brief wurde übergeben

v. Berechtigung

(+), B war Verfügungsbefugter Eigentümer

I. Anspruch entstanden

1. K = Grundschuldinhaberin

c. Berechtigung

vi. Zwischenergebnis

Die Berechtigung liegt vor

d. Zwischenergebnis

K ist Grundschuldinhaberin

2. B = Eigentümer

(+), s.o.

3. Zwischenergebnis

Der Anspruch ist entstanden

II. Anspruch nicht erloschen

(+), Gegenteiliges nicht ersichtlich

III. Anspruch durchsetzbar

1. Einrede fehlender Fälligkeit
(-), da Kündigung rechtzeitig erfolgte
2. Einrede wegen Rückübertragungsanspruch
(-), da er die Zahlung anbietet gegen etwas, was er dadurch so oder so erhielt

Denn: Gewohnheitsrechtlich ist anerkannt, dass derjenige, der die Zwangsvollstreckung abwenden will, auf die Grundsuld zahlt; dadurch entsteht eine Eigentümergrundsuld

3. Einrede späterer Geltendmachung

Idee: Vielleicht ist eine Vereinbarung dahingehend möglich, dass man die Durchsetzbarkeit von weiteren Bedingungen abhängig machen kann

III. Anspruch durchsetzbar

3. Einrede späterer Geltendmachung

Denn: Man darf zwar das Kündigungserfordernis nicht umgehen, dass heißt aber nicht, dass man keine zusätzliche Vereinbarung schließen kann

Hier: Grundschild soll frühestens 2029 geltend gemacht werden dürfen, vgl. §9 II 2 Pachtvertrag

Grds: Grundsätzlich gelten schuldrechtliche Einreden nur zwischen den Vertragspartnern

Ausn: §1192 Ia 1, wonach die Grundschild nicht einredefrei wegerworben werden kann

4. Zwischenergebnis

Der Anspruch ist nicht durchsetzbar

III. Anspruch durchsetzbar (-)

B. Ergebnis

K kann von B die Duldung der Zwangsvollstreckung nicht vor dem Jahre 2029 verlangen

Fall 7: Geflügelmastställe

Abwandlung 1: S → D auf Zahlung von 1.3 Mio. €

A. Gem. §§581 II, 539 I, 683 S. 1, 670 iVm 398 S. 1 und
§§581 II, 578 I, 566 I?

I. Anspruch entstanden

1. Verwendungsersatzanspruch S → B

(+), s.o.

2. D = Anspruchsgegner

(+), gem. §566 I

Der Erwerber eines Grundstücks tritt in die Rechte und Pflichten ein, die sich aus dem Pachtvertrag ergeben

I. Anspruch entstanden

3. Zwischenergebnis

Der Anspruch ist entstanden

II. Anspruch nicht erloschen

(+), Gegenteiliges nicht ersichtlich

III. Anspruch durchsetzbar

Grds: D ist gem. §566 in den Pachtvertrag „geschlüpft“, die Einrede folgt jedoch aus dem Sicherungsvertrag

Aber: Die Rechte aus dem Sicherungsvertrag wurden konkludent übertragen, sodass er die Einreden geltend machen kann („unter Anrechnung der Grundschuld“)

B. Ergebnis

S kann von D keine Zahlung verlangen

Fall 7: Geflügelmastställe

Abwandlung 1: K → D auf Duldung der Zwangsvollstreckung

A. Gem. §§1192 I, 1147?

(+), s.O.

Jedoch nur ab 2029, da K auch hier die Grundsschuld nicht einredefrei erwerben konnte

Abwandlung 2 ist zur häuslichen Nacharbeit vorgesehen



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