

Überblick über die Kreditsicherung

Kreditgeschäfte erhalten zumeist eine vertragliche Sicherung, auf die der Kreditgeber zurückgreifen kann, falls der Kreditnehmer seiner Zahlungsverpflichtung nicht nachkommt.

Man unterscheidet:

Personalsicherheiten

Bei den sogenannten Personalkrediten erhält der Kreditgeber neben dem Kreditnehmer einen zweiten Schuldner, der für die Rückzahlung des Kredits mit seinem Vermögen haftet, z.B. durch Bürgschaft, § 765 BGB, Schuldmitübernahme, Garantievertrag (vgl. auch zur Wiederholung: *Blatt: Vertragliche Schuldsicherungen/SR BT I*)

Realsicherheiten

Bei den sogenannten Realkrediten erhält der Kreditgeber ein dingliches Recht an einem bestimmten Gegenstand des Kreditnehmers oder eines Dritten, aus dem er sich notfalls befriedigen kann, falls der Kreditnehmer seine Schuld nicht tilgt. Man unterscheidet:

- **Sicherungsrechte an beweglichen Sachen:**
 - Pfandrecht, § 1204 BGB
 - Sicherungseigentum
 - Eigentumsvorbehalt, § 449 BGB
- **Sicherungsrecht an Grundstücken (= Grundpfandrechte)**
 - Hypothek, § 1113 BGB
 - Grundschuld, § 1191 BGB
 - Rentenschuld, § 1199 BGB

Briefhypothek/-grundschuld: Über das Grundpfandrecht wird ein Brief ausgestellt. Durch die Briefausstellung kann das Grundpfandrecht außerhalb des Grundbuchs weiter übertragen werden. Der Grundbucheintragung bedarf es dazu nicht. Die Briefhypothek ist vom Gesetzgeber in § 1116 I BGB als Regelfall vorgesehen, um die Umlauffähigkeit zu erhöhen.

Buchhypothek/-grundschuld: Die Erteilung des nach § 1116 I BGB vorgesehenen Hypothekenbriefes wurde nach § 1116 II 1 BGB ausgeschlossen. Zur Übertragung bedarf es der Änderung des Grundbuchs. Hier ist der Grundstückseigentümer stärker vor einem gutgläubigen Erwerb der Hypothek/Grundschuld durch Nichtberechtigte geschützt.

Sicherungshypothek/-grundschuld: Das Grundpfandrecht dient der Sicherung einer Forderung, damit sich der Gläubiger im Mangelfall aus dem Grundstück durch dessen Verkauf befriedigen kann, § 1147 BGB. Ein gutgläubiger einredefreier Erwerb ist nicht möglich, § 1184 BGB. Die Erteilung eines Briefes ist nach § 1185 BGB ausgeschlossen, jedoch muss die Sicherungshypothek im Grundbuch als solche bezeichnet werden.

Verkehrshypothek/-grundschuld: Diese Form ist als Regelfall vorgesehen. Es wird daher nach § 1116 I BGB ein Brief erteilt und der gutgläubige einredefreie Erwerb ist möglich.

Verwertung der Grundpfandrechte

- **Voraussetzungen der Verwertung**
 - Wirksamer Erwerb eines Grundpfandrechts
 - Nichtvorliegen einer rechtsvernichtenden Einwendung (z.B. Erfüllung)
 - Fälligkeit des Grundpfandrechts, §§ 1193, 1141 BGB
 - Dinglicher Titel, § 704 I ZPO
- **Formen der Verwertung**
 - Zwangsversteigerung, §§ 15 ff ZVG
 - Zwangsverwaltung, § 150 ZVG
 - Gläubiger hat Wahlrecht zwischen beiden

Entstehung und Übertragung einer Hypothek

Entstehung einer Hypothek, §§ 1113 - 1117 BGB

- **Bestehen einer Forderung des Gläubigers gegen den Schuldner**
 - Forderung muss gültig sein
 - Forderung kann künftig oder bedingt sein, § 1113 II BGB
 - Besteht keine Forderung, gilt § 1163 BGB
 - Ausnahme vom Erfordernis einer bestimmten Forderung ist die Höchstbetragshypothek, § 1190 BGB
- **Einigung des Gläubigers mit dem Grundstückseigentümer, dass das Grundstück zur Sicherung der Forderung mit einer Hypothek belastet werden soll** (dingliche Einigung mit dem Inhalt des § 1113 BGB). Schuldner und Eigentümer können, müssen aber nicht identisch sein
- Eintragung ins Grundbuch, §§ 873, 1115 BGB
- Bei der Briefhypothek **Übergabe des Hypothekenbriefes**, § 1117 BGB.
Beachte: Die Erteilung eines Hypothekenbriefes kann ausgeschlossen werden, § 1116 II 1 BGB; es handelt sich dann um eine Buchhypothek, welche bereits mit der Eintragung ins Grundbuch entsteht.

Übertragung einer Hypothek, §§ 1153, 1154 BGB

Beachte: Übertragen wird gemäß § 1153 I BGB die Forderung; die Hypothek „läuft mit“:

- **Voraussetzungen für die Übertragung einer Briefhypothek :**
 - schriftliche Abtretungserklärung des Zedenten, § 1154 I BGB, Ausnahme § 1154 II BGB
 - Übergabe des Hypothekenbriefes, § 1154 I BGB
- **Voraussetzungen für die Übergabe einer Buchhypothek**
 - formlose Einigung über den Übergang der Forderung
 - Eintragung ins Grundbuch, § 1154 III, 873, 878 BGB

Aufbauschema: Originärer Erwerb der Hypothek vom Berechtigten durch Rechtsgeschäft

I. zu sichernde Forderung

Entsteht die Forderung nicht oder erlischt später, so entsteht eine Eigentümergrundsuld.

II. Einigung zwischen E. und Gl. iSd § 873 BGB mit dem Inhalt des § 1113 BGB

- Art der Hypothek (Buch-/Brief-; Verkehrs-/Sicherungshypothek)
- zu belastendes Grundstück
- ggf. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gem. § 800 ZPO

III. Eintragung der Hypothek in die 3. Abteilung des Grundbuchs mit dem Inhalt des § 1115 BGB

- Gläubiger
- Schuldner (wenn nicht identisch mit dem Grundstückseigentümer)
- Schuldgrund und Höhe der zu sichernden Forderung (Individualisierbarkeit)
- Zinsen und Nebenleistungen
- ggf. Unterwerfungsklausel, § 800 ZPO
- ggf. Ausschluss der Erteilung eines Hypothekenbriefs

IV. Einigsein zwischen Gläubiger und Eigentümer zum Zeitpunkt der Eintragung beachte § 873 II BGB

V. Übergabe des Hypothekenbriefs, § 1117 I BGB (Regelfall)

Durch Einigung und Eintragung ins Grundbuch entsteht das Recht als (vorläufige) Eigentümergrundsuld iSd § 1163 II BGB mit der Folge, dass das Grundstück ab diesem Zeitpunkt mit einem Grundpfandrecht belastet ist Bis zur Übergabe des Hypothekenbriefs handelt es sich um eine Eigentümergrundsuld.

Der Gläubiger erwirbt die Hypothek mit Übergabe des Hypothekenbriefs (die Eigentümergrundsuld verwandelt sich in eine Fremdhypothek)

- vom Eigentümer
- der Eigentümer ermächtigt den Gläubiger, sich den Hypothekenbrief vom Grundbuchamt aushändigen zu lassen (§ 1117 II BGB)
- **Buchhypothek**, § 1116: Eigentümer und Hypothekengläubiger haben die Erteilung eines Hypothekenbriefs ausgeschlossen. Die Hypothek wird mit Eintragung ins Grundbuch wirksam

VI. Berechtigung des Verfügenden, die Hypothek zu bestellen bei nachträglicher Verfügungsbeschränkung gilt § 878 BGB

Derivativer Erwerb vom Berechtigten (Hypothekar), §§ 1154, 1153 BGB

I. originärer Erwerb der Hypothek des Abtretenden

1. Einigung iSd § 873 BGB mit dem Inhalt des § 1113 BGB
2. Eintragung der Hypothek in die 3. Abteilung des Grundbuchs mit dem Inhalt des § 1115 BGB
3. Einigsein zum Zeitpunkt der Eintragung
4. zu sichernde Forderung
5. Übergabe des Hypothekenbriefs, § 1117 I BGB (bzw. Surrogate, s. o.)
6. Berechtigung des Verfügenden (Anspruchsgegner), die Hypothek zu bestellen

II. Übergang der Hypothek auf den Anspruchsteller, §§ 398, 1154, 1153 BGB

1. **Einigung** zwischen Veräußerer und Erwerber gem. § 398 BGB über den Übergang der Forderung (= Abtretung)
2. **in der Form des § 1154 BGB**
 - a) **Briefhypothek**, § 1154 I BGB
 - aa) schriftliche Abtretungserklärung
 - bb) Übergabe des Hypothekenbriefs entsprechend § 1117 BGB
 - oder
 - b) **Buchhypothek**, § 1154 Abs. 3 BGB
Eintragung ins Grundbuch, §§ 873, 878 BGB
3. **Berechtigung des Abtretenden**
 - a) Inhaber der Forderung
 - b) Inhaber der Hypothek

Originärer Erwerb der Hypothek vom Nichtberechtigten

I. zu sichernde Forderung

II. Einigung iSd § 873 BGB mit dem Inhalt des § 1113 BGB

III. Eintragung der Hypothek in die 3. Abteilung des Grundbuchs mit dem Inhalt des § 1115 BGB

IV. Einigsein zum Zeitpunkt der Eintragung

V. Übergabe des Hypothekenbriefs, § 1117 I BGB (bzw. Surrogate, s. o.)

VI. Berechtigung des Verfügenden, die Hypothek zu bestellen fehlt

VII. Die fehlende Berechtigung des Verfügenden kann nach den Regeln über den **gutgläubigen Erwerb** gem. § 892 BGB überwunden werden

1. Rechtsgeschäftlicher Erwerb der Hypothek (s.o.).
2. Das Grundbuch ist unrichtig.
3. Nichtberechtigter ist durch das unrichtige Grundbuch als Berechtigter legitimiert.
4. Der Erwerber ist gutgläubig.
5. Es ist kein Widerspruch eingetragen.

Gutgläubiger Erwerb bei Übertragung einer Hypothek

Für den gutgläubigen Erwerb bei Übertragung einer Hypothek sind sechs Varianten zu unterscheiden, denen folgender Ausgangsfall zugrunde gelegt werden soll.

Ausgangsfall:

G überlässt dem S 50 000 EURO als Darlehen. Zur Sicherung des Rückzahlungsanspruchs bestellt Grundstückseigentümer E an seinem Grundstück eine Hypothek zugunsten des G. Damit ist G Inhaber einer persönlichen Forderung gegen S aus § 488 BGB und einer Hypothek am Grundstück des E in gleicher Höhe.

G schuldet dem Z aus Werkvertrag ebenfalls 50 000 EURO. Da G in Liquiditätsschwierigkeiten ist, lässt Z sich erfüllungshalber die Darlehensforderung des G gegen S und mit ihr die Hypothek gemäß §§ 398, 1154 BGB abtreten. Nun ist Z Inhaber der Darlehensforderung gegen S und Hypothekengläubiger des E.

1. Variante:

G ist Inhaber einer wirksamen Forderung gegen S, die Hypothek am Grundstück des E ist jedoch nicht entstanden, weil E seine bei der Bestellung der Hypothek abgegebene Einigungserklärung wegen Irrtums wirksam angefochten hat. Hiervon weiß Z nicht. Im Grundbuch ist G nach wie vor als Inhaber der Hypothek eingetragen. G überträgt Forderung und Hypothek gemäß §§ 398, 1154 BGB auf Z.

Rechtslage:

Die Abtretung der Darlehensforderung von G auf Z ist wirksam. Für den Erwerb der Hypothek gilt § 892 BGB, d.h. der gutgläubige Z erwirbt vom Nichtberechtigten G eine Hypothek am Grundstück des E.

2. Variante:

Die Hypothek ist wirksam bestellt. Der Darlehensvertrag ist wegen Sittenwidrigkeit nichtig. G überträgt Forderung und Hypothek gemäß §§ 398, 1154 BGB auf den gutgläubigen Z.

Rechtslage:

Zwei Prinzipien komplizieren diesen Fall, nämlich einmal der Grundsatz, dass der gutgläubige Erwerb einer Forderung vom Nichtberechtigten nicht möglich ist, § 405 BGB, und zum anderen der Grundsatz der Akzessorietät einer Hypothek, welcher besagt, dass die Existenz einer Hypothek abhängt vom Bestehen einer persönlichen Forderung.

Bliebe es uneingeschränkt bei diesen beiden Prinzipien, wäre ein gutgläubiger Erwerb bei dieser Fallvariante ausgeschlossen, denn weder könnte die zu sichernde persönliche Forderung gutgläubig erworben werden, noch gemäß § 892 BGB die Hypothek, da diese ja - bildlich gesprochen - allein nicht laufen kann, sondern stets von einer Forderung getragen werden muss.

Der Erwerber einer hypothekarisch gesicherten Forderung müsste also jeweils umfangreiche Nachforschungen über Entstehung und Bestand der Forderung anstellen, bevor er sich auf ein solches Erwerbsgeschäft einlasse. Damit wäre die Hypothek praktisch nicht mehr verkehrsfähig.

Das Gesetz will jedoch die Umlauffähigkeit der Hypothek und schützt das Interesse des Erwerbers mit Hilfe des § 1138 BGB. Wenn der Erwerber gutgläubig ist, werden die Grundsätze über öffentlichen Glauben des Grundbuchs auch auf die Forderung angewandt, jedoch nur mit der Folge, dass das Bestehen einer Forderung fingiert wird, um den Übergang der Hypothek möglich zu machen.

§ 1138 BGB „macht also der Hypothek Beine“.

Derivativer Erwerb vom Nichtberechtigten, §§ 1154, 1153, 1138, 892 BGB

I. Übertragender ist Inhaber der Forderung, nicht aber der Hypothek

- Es liegt ein Mangel beim Entstehungstatbestand der Hypothek vor:
H ist Inhaber der Forderung und als Hypothekar im Grundbuch eingetragen, der Entstehungstatbestand der Hypothek ist fehlerhaft und H daher nur Buchberechtigter.
- Die fehlende Berechtigung bezüglich der Hypothek kann durch § 892 BGB überwunden werden.

II. Übertragender ist nicht Inhaber der Forderung und deshalb nicht Inhaber der Hypothek

- Die zu sichernde Forderung besteht nicht, gleichwohl ist hierfür (abgesehen vom Fehlen der zugrundeliegenden Forderung) wirksam eine Hypothek bestellt worden.
- Gemäß § 1138 BGB gelten die Vorschriften der §§ 891 - 899 BGB auch in Ansehung der Forderung.
Grund: Der gutgläubige Erwerber einer Hypothek soll in seinem Vertrauen auf das Bestehen der eingetragenen Hypothek geschützt werden
- Der Erwerber wird Inhaber der Hypothek, nicht jedoch Inhaber der Forderung!

III. Übertragender ist nicht Inhaber der Forderung und nicht Inhaber der Hypothek

- Doppelmangel
- Die Berechtigung des Verfügenden wird nach §§ 1138, 1. Alt., 892 BGB hinsichtlich der Forderung fingiert.
Die fehlende Berechtigung des Verfügenden hinsichtlich der Hypothek wird durch § 892 BGB überwunden.

Die Geltendmachung der Hypothek

Anspruch: H gegen E aus § 1147 auf Duldung der Zwangsvollstreckung

I. Anspruchsgegner ist Eigentümer des Grundstücks
-> ggf. Prüfung der Eigentumsverhältnisse an dem Grundstück

II. Anspruchsteller ist Inhaber der Hypothek
-> Prüfung der Entstehungsvoraussetzungen der Hypothek

III. Fälligkeit der Hypothek

IV. keine Einreden des Grundstückseigentümers gegen den Hypothekengläubiger

Einreden des Eigentümers aus dem Grundverhältnis, § 1137 BGB

<p>1. gegen den Erstgläubiger, § 1137 I 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - z.B. Stundung, ZBR, Mängelgewährleistungsrechte, § 1137 I 1. Alt. BGB - Die einem Bürgen nach § 770 zustehenden Einreden, § 1137 I 1 2. Alt. BGB. - Nichtvalutierung (ggf. aber Sicherung des bereicherungsrechtlichen Anspruchs <p>a) Die Einrede muss in der Beziehung persönlicher Schuldner und Hypothekar entstanden sein.</p> <p>b) Die Einrede ist nicht untergegangen, z.B. durch rechtsgeschäftlichen Verzicht.</p>	<p>2. gegen den Zweitgläubiger</p> <p style="padding-left: 40px;">Einrede entstanden beim Erstgläubiger</p> <p>a) Einrede übergegangen, § 404 BGB</p> <p>b) nicht untergegangen,</p> <p>z.B. durch einrededefreien Erwerb, § 1138 2 HS 1. Alt., 892 BGB</p> <p style="padding-left: 40px;">beachte aber § 1184 II BGB</p>
--	---

Einreden des Eigentümers aus der Hypothek

<p>1. gegen den Erstgläubiger</p> <p>a) Einrede muss in der Beziehung Eigentümer Hypothekar entstanden sein</p> <p>b) nicht untergegangen durch rechtsgeschäftlichen Verzicht</p>	<p>2. gegen den Zweitgläubiger</p> <p>a) neuer Hypothekar muss die Einrede gem. § 1157 I BGB gegen sich gelten lassen</p> <p>b) gutgläubig lastenfrier Erwerb möglich, § 1157 II BGB</p>
---	--

Einreden des persönlichen Schuldners gegen die Forderung

1. Mängel der Hypothek lassen sich bei einer Inanspruchnahme aus der persönlichen Schuld nicht einredeweise vorbringen
2. Ausnahme: § 1165 BGB

Der Umfang der hypothekarischen Haftung

I. Grundstück
II. Der Haftungsverband der Hypothek, §§ 1120, 1123 ff BGB: <ul style="list-style-type: none"> - wesentliche und unwesentliche Bestandteile des Grundstücks, § 94 BGB - Zubehör, § 1120 BGB - Miet- und Pachtzinsforderungen, § 1123 Abs. 1 - Versicherungsforderungen bezüglich der Gegenstände, die der hypothekarischen Haftung unterliegen
1. die räumliche Einheit muss noch gewahrt sein, § 1120 a.E. BGB
2. die Gegenstände müssen im Eigentum des Veräußerers stehen, wobei eine spätere Veräußerung ohne Entfernung von dem Grundstück unbeachtlich ist, § 1121 I BGB

Gem. § 1120 BGB erstreckt sich die Hypothek auf das **Zubehör**, das dem Grundstückseigentümer gehört. § 1120 BGB kommt deshalb nicht zur Anwendung, wenn die Sicherungsübereignung erfolgt, bevor die Hypothek bestellt wird oder bevor die Sache Zubehör wird. Gleiches gilt bei der Lieferung von Sachen unter Eigentumsvorbehalt.

Enthftung	
§ 1121 BGB regelt die Frage der Veräußerung des Zubehörs nach der Hypothekenbestellung. Unter Veräußerung ist jede Übereignung im Sinne der §§ 929-931 BGB zu verstehen	
1. Veräußerung ohne Entfernung vom Grundstück -> Zubehör bleibt verhaftet	
2. Veräußerung mit Entfernung vom Grundstück	
vor Beschlagnahme -> Zubehör wird frei	nach Beschlagnahme -> Zubehör wird nur bei gutem Glauben des Erwerbers frei, § 1121 II 2 BGB, aber: Mit der Eintragung gilt die Beschlagnahme als bekannt, §§ 19 I, 23 II 1 ZVG; Kenntnis des Versteigerungsantrags steht der Kenntnis der Beschlagnahme gleich, § 23 II 1 ZVG

Sonderproblem: Das Anwartschaftsrecht im Haftungsverband der Hypothek
BGHZ 35, 85

Überblick über die Rechtsfolgen bei Erfüllung der Forderung

1. Schuldner und Eigentümer sind identisch.

- Die **Forderung** erlischt gemäß § 362 BGB.
- Die **Hypothek** wird gemäß § 1163 I 2 BGB iVm § 1177 I BGB zur Eigentümergrundschuld

2. Schuldner und Eigentümer sind nicht identisch.

a) Schuldner zahlt

- **Schuldner** ist im Innenverhältnis **zur Leistung verpflichtet** (= Regelfall); die **Forderung** erlischt gemäß § 362 BGB.
- Der Eigentümer wird gemäß §§ 1163, I 2, 1177 I BGB Inhaber einer **Eigentümergrundschuld**.
- **Eigentümer** ist im Innenverhältnis **zur Leistung verpflichtet** (= Ausnahme); Schuldner erlangt einen Ersatzanspruch gegen den Eigentümer
- Zur Sicherung des Ersatzanspruchs geht die **Hypothek** gemäß § 1164 BGB auf den Schuldner über

b) Eigentümer zahlt

- **Schuldner** ist im Innenverhältnis **zur Leistung verpflichtet** (= Regelfall); die persönliche **Forderung** des Gläubigers gegen den Schuldner geht gemäß § 1143 I BGB auf den Eigentümer über
- Zugleich wird der **Eigentümer** Inhaber einer **Eigentümerhypothek**, § 1177 II BGB, denn mit der Forderung geht gemäß §§ 412, 401 BGB die Hypothek auf den Eigentümer über.
Der Eigentümer kann nun aus der persönlichen Forderung gegen den Schuldner vorgehen.
- Eigentümer ist **im Innenverhältnis zur Leistung verpflichtet** (= Ausnahme); **die Forderung erlischt** mit der Folge des § 1163 I 2 BGB.

3. Ein Dritter zahlt an den Gläubiger

- **Dritter zahlt** gemäß § 267 I 1 BGB; **Forderung erlischt**.
- Es entsteht eine **Eigentümergrundschuld**, § 1163 I 2, 1177 I BGB
- **Dritter zahlt** als Ablösungsberechtigter, §§ 1150, 268 BGB; die **Forderung** geht auf den Dritten gemäß § 268 III 1 BGB über.
- Die Hypothek geht gemäß § 1153 I BGB auf den Dritten über.

Überblick über die Rechtsfolgen bei Zahlung auf die Hypothek

I. Grundfall:

S schuldet G die Rückzahlung eines Darlehens. E hat zur Sicherung des Rückzahlungsanspruchs an seinem Grundstück eine Hypothek zugunsten des G bestellt.

1. Zahlung durch den persönlichen Schuldner (S)

- S ist im Innenverhältnis zur Zahlung verpflichtet (= Regelfall); die Forderung erlischt.
- Die Hypothek wird zur Eigentümergrundsuld, § 1163 BGB.
- E ist dem S gegenüber verpflichtet, an G zu zahlen (= Ausnahme); die Forderung des G gegen S erlischt.
- Die Hypothek des G geht auf S über, sie sichert den Ersatzanspruch des S gegen E, § 1164 BGB

2. Zahlung durch den Grundstückseigentümer (E)

- S ist im Innenverhältnis zur Zahlung verpflichtet; die Forderung des G gegen S geht auf E über
- Aus der Fremdhypothek wird eine Eigentümerhypothek, § 1143 BGB
- E ist im Innenverhältnis zur Zahlung verpflichtet; die Forderung des G gegen S erlischt
- Aus der Fremdhypothek wird eine Eigentümergrundsuld, § 1143 I 2 BGB iVm § 774 I 3 BGB.

II. Rechtslage bei Befriedigung aus dem Grundstück

Wenn G sich aus dem Grundstück des E befriedigt, erlischt die Hypothek gemäß § 1181 I BGB. Die Forderung erlischt ebenfalls.

4. Fall:

Missglückte Geldbeschaffung

Im Jahre 1995 hatte G dem S ein Darlehen in Höhe von 20 000,-- EURO gewährt. Zu dessen Sicherung hatte der Vater des S, der Grundstückseigentümer V, an seinem Grundstück dem G eine erstrangige Hypothek von 20 000,-- EURO bestellt. Diese war, wie im Grundbuch auf dem Hypothekenbrief vermerkt war, bis zum 1.2.2002 gestundet.

1998 verstarb V und hinterließ S als Alleinerben. Eine Berichtigung des Grundbuchs und des Hypothekenbriefs erfolgte nicht.

1999 trat G zur Begleichung einer Werklohnforderung Hypothek und Forderung in notariell beglaubigter Form an den Unternehmer U ab. U übertrug wenig später in gleicher Form Hypothek und Forderung zur Tilgung seiner Verbindlichkeiten an seinen Lieferanten L.

L wollte sich auf die Hypothek Geld beschaffen. Er übergab den Brief seinem in Finanzierungsfragen kundigen Bekannten B, damit dieser alles weitere veranlasse. B trat im eigenen Namen an A heran, ließ sich von diesem einen Kredit in Höhe von 15 000,-- EURO einräumen und übergab dem A mit der Bemerkung, L habe ihm die entsprechende Rechtsmacht erteilt, zur Sicherheit den Hypothekenbrief.

5 000,-- EURO führte er an L ab; 10 000,-- EURO verwandte er für sich. Im Jahre 2000 stellt sich heraus, dass G wegen fortschreitender Paralyse seit 1998 als geisteskrank anzusehen und somit geschäftsunfähig war.

L bittet um Auskunft:

1. Ob er von A Herausgabe des Briefes verlangen kann. A ist dazu nur gegen Zahlung von 15 000,-- EURO bereit.
2. Welche Möglichkeiten ihm, sofern er den Brief in Händen hat, gegenüber S offen stehen, „um zu seinem Geld zu kommen“?

Übersicht Fall 4**A. Anspruch des L gegen A auf Herausgabe des Hypothekenbriefs aus § 985 BGB****I. Besitz****II. Eigentum des L am Hypothekenbrief****1. Originärer Erwerb der Hypothek durch G**

- a) Bestehen einer bestimmten Forderung iSd § 1113 I BGB
- b) Einigung und Eintragung iSd §§ 1113, 1115, 873 BGB
- c) Briefübergabe, § 1117 BGB

2. Wirksame Übertragung Hypothek von G an U

- a) Einigung über den Forderungsübergang
- b) Gutgläubiger Erwerb des U

3. Wirksame Übertragung der Hypothek von U an L

- a) Einigung über den Forderungsübergang
- b) Übergabe
- c) gutgläubiger Erwerb der Hypothek
- d) gutgläubiger Erwerb der Forderung

4. Eigentumsverlust am Hypothekenbrief durch Übergabe von B an A

- a) Eigentumserwerb des A gemäß § 952 II BGB
- b) Isolierte Sicherungsübereignung des Briefes an A

5. Zwischenergebnis**III. Recht zum Besitz des A gemäß § 986 BGB****1. Pfandrecht iSd § 1273 BGB****2. Pfandrecht iSd § 1204 BGB****3. Vertraglich vereinbartes Zurückbehaltungsrecht des A**

- a) Zulässigkeit einer solchen Vereinbarung
- b) Auslegung der Vereinbarung
- c) Wirksame Verpflichtung des L
 - aa) Stellvertretung, § 164 BGB
 - bb) Einwilligung gemäß § 185 I BGB
 - cc) Zwischenergebnis
- d) Auswirkung der verminderten Zahlung an L

IV. Zwischenergebnis**B. Ansprüche des L gegen S****I. Anspruch des L gegen S auf Duldung der Zwangsvollstreckung gemäß §§ 1113 I iVm § 1147 BGB****II. Anspruch des L gegen S auf Zahlung von 20 000,-- EURO aus § 488 BGB**

Lösung Fall 4 - Missglückte Geldbeschaffung

<u>Blätter:</u> Überblick über die Kreditsicherung	13
Entstehung und Übertragung einer Hypothek	14
Originärer Erwerb der Hypothek vom Berechtigten durch Rechtsgeschäft	17
Derivativer Erwerb vom Berechtigten, §§ 1154, 1153 BGB	19
Originärer Erwerb der Hypothek vom Nichtberechtigten	18
Gutgläubiger Erwerb bei Übertragung einer Hypothek	21
Derivativer Erwerb vom Nichtberechtigten, §§ 1154, 1153, 1138,892 BGB	20
Die Geltendmachung der Hypothek	23
Der Umfang der hypothekarischen Haftung	24
Überblick über die Rechtsfolgen bei Erfüllung der Forderung	15
Überblick über die Rechtsfolgen bei Zahlung auf die Hypothek	16

A. Anspruch des L gegen A auf Herausgabe des Hypothekenbriefs aus § 985 BGB

L kann von A die Herausgabe des Hypothekenbriefes aus § 985 BGB verlangen, wenn er Eigentümer des Briefes ist und der Besizende kein Recht zum Besitz iSd § 986 BGB hat.

I. Besitz

A ist Besitzer.

II. Eigentum des L am Hypothekenbrief

L müsste Eigentümer des Hypothekenbriefes sein. Isoliertes Eigentum am Hypothekenbrief kann nicht bestehen. Vielmehr ist nach § 952 BGB immer derjenige Eigentümer des Hypothekenbriefes, der auch Inhaber der Hypothek ist. Für die Feststellung des Eigentums am Hypothekenbrief kommt es daher darauf an, wer Inhaber der Hypothek ist.

1. Originärer Erwerb der Hypothek durch G

Die Hypothek könnte ursprünglich zugunsten des G am Grundstück des V entstanden sein.

(vgl. **Blatt 13: Überblick über die Kreditsicherung**

Blatt 14: Entstehung und Übertragung einer Hypothek

Blatt 17: Originärer Erwerb der Hypothek vom Berechtigten durch Rechtsgeschäft)

Die Voraussetzungen für die Entstehung einer Briefhypothek sind in §§ 1113 - 1117 BGB geregelt. Der Erwerb einer Hypothek setzt nach §§ 1113, 1115, 873 BGB das Bestehen einer bestimmten Forderung, Einigung über die Hypothekenbestellung, Eintragung der Hypothek ins Grundbuch und die Übergabe des Hypothekenbriefes voraus

a) Bestehen einer bestimmten Forderung iSd § 1113 I BGB

Die Akzessorietät der Forderung setzt zunächst das Bestehen einer bestimmten, zu sichernden Forderung voraus. Forderung iSd § 1113 I BGB ist jede Geldforderung, gleichgültig, auf welchem Schuldgrund sie be-

ruht²⁰. Sie muss nach Gläubiger, Schuldner und Leistungsgegenstand bestimmt sein.

Hier schuldet S dem G gem. § 488 BGB die Rückzahlung der Darlehenssumme von 20 000,-- EURO. Damit existiert eine bestimmte Geldforderung.

b) Einigung und Eintragung iSd §§ 1113, 1115, 873 BGB

Weiterhin müsste sich G mit V darüber geeinigt haben, dass das Grundstück des V zur Sicherung dieser Darlehensforderung mit einer Hypothek zugunsten des G belastet werden soll und diese Belastung müsste ferner ins Grundbuch eingetragen worden sein.

G und V haben sich mit dem Inhalt des § 1113 BGB geeinigt. Für die Unwirksamkeit der Einigung im Jahre 1995 gibt es keine Anhaltspunkte, da die Geisteskrankheit des G erst im Jahre 1998 auftrat.

Eine Eintragung gemäß §§ 1115, 873 BGB ist ebenfalls erfolgt.

c) Briefübergabe, § 1117 BGB

Schließlich erfordert der Erwerb einer Briefhypothek nach § 1117 BGB die Übergabe des Hypothekenbriefes, welche auch erfolgt ist.

G hatte von V eine Briefhypothek wirksam erworben

2. Wirksame Übertragung der Hypothek von G an U

(vgl. Blatt 19: Derivativer Erwerb vom Berechtigten, §§ 1154, 1153 BGB)

Allerdings könnte G diese Hypothek wirksam an U übertragen haben. Dies setzt nach §§ 1153, 1154 BGB die schriftliche Abtretung der Forderung und die Übergabe des Hypothekenbriefes voraus.

a) Einigung über den Forderungsübergang

Die Übertragung einer Hypothek setzt zunächst eine Einigung über den Übergang der Forderung gemäß §§ 1153, 398, 401 BGB voraus.

[Merke: Nach dem Gesetz wird nicht das Sicherungsrecht „Hypothek“, sondern die Forderung abgetreten, die Hypothek „läuft automatisch“ mit, § 1153 BGB.]

G und U haben sich geeinigt. Die in § 1154 I BGB verlangte Schriftform wurde ebenfalls gewahrt. G war im Zeitpunkt der Einigung mit U aber gemäß § 104 Nr. 2 BGB wegen Geisteskrankheit geschäftsunfähig. Seine Abtretungserklärung war damit gemäß § 105 I BGB nichtig.

Eine Übertragung der Hypothek von G auf U gemäß §§ 398, 1153, 1154 BGB war daher nicht möglich.

b) Gutgläubiger Erwerb des U

(vgl. Blatt: Originärer Erwerb der Hypothek vom Nichtberechtigten)

Fraglich ist jedoch, ob U von G die Hypothek gemäß §§ 892, 1138 BGB gutgläubig erwerben konnte, weil U an die Geschäftsfähigkeit des G geglaubt hat.

²⁰ Rechtsgrund braucht nicht schuldrechtlicher Natur zu sein; z.B. sind auch Ansprüche auf Zugewinnausgleich nach Scheidung, § 1363 II 2 BGB und auch öffentlich-rechtliche Ansprüche sicherbar; vgl. Palandt-Bassenge, § 1113 Rn 15 f

(vgl. Blatt 21: Gutgläubiger Erwerb bei Übertragung einer Hypothek)

Grundgedanke des § 892 BGB ist, dass der Gutgläubige die Rechtsstellung erlangen soll, die ihm zukommen würde, wenn die materielle Rechtslage dem Grundbuchstand entspräche.

Dementsprechend umfasst der öffentliche Glaube nur Rechte, die zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung ins Grundbuch bedürfen²¹. Nicht eintragungsfähig sind persönliche Verhältnisse, wie etwa die Geschäftsfähigkeit des Eingetragenen.

Daher wird der gute Glaube des U an die Geschäftsfähigkeit des G durch § 892 BGB nicht geschützt.

Es bleibt bei der Unwirksamkeit der Übertragung von G auf U, so dass U nicht Inhaber der Hypothek am Grundstück des V geworden ist.

3. Erwerb der Hypothek durch L von U

Da U die Hypothek nicht erworben hat, kommt hier nur ein Erwerb vom Nichtberechtigten in Betracht.

(vgl. Blatt 20: Derivativer Erwerb vom Nichtberechtigten, §§ 1154, 1153, 1138, 892 BGB)

L könnte die Hypothek gemäß §§ 398, 1153, 1154, 892, 1138 BGB gutgläubig von U als Nichtberechtigtem erworben haben.

Gemäß § 1154 I BGB ist zunächst eine schriftliche Abtretungserklärung erforderlich, daneben muss der Hypothekenbrief übergeben werden.

U hat die Forderung in notariell beglaubigter Form an L abgetreten und den Hypothekenbrief an L übergeben.

Schließlich müsste L gutgläubig gewesen sein.

a) gutgläubiger Erwerb der Hypothek

§ 892 BGB schützt den guten Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs. Ein gutgläubiger Erwerb der Hypothek durch L nach § 892 BGB setzt jedoch voraus, dass der U überhaupt im Grundbuch eingetragen ist. Dies ist aber gerade nicht der Fall.

Allerdings bestimmt § 1155 BGB jedoch, dass die fehlende Grundbucheintragung ersetzt werden kann durch eine auf den eingetragenen Gläubiger zurückgehende zusammenhängende Kette von öffentlich beglaubigten Abtretungserklärungen (§ 129 BGB). Über diese Kette wird der Übertragende, der nicht eingetragen ist, in das Grundbuch „hineinprojiziert“.

G, der immer noch im Grundbuch als Hypothekengläubiger eingetragen ist, hatte im Jahre 1999 Forderung und Hypothek in notariell beglaubigter Form an U abgetreten. Damit ist ein gutgläubiger Erwerb des L auch ohne Voreintragung des U möglich. L war auch redlich iSd § 892 BGB, denn weder war ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eingetragen noch kannte er die Unwirksamkeit der Verfügung von G auf U. Damit war L hinsichtlich der Hypothek gutgläubig.

b) gutgläubiger Erwerb der Forderung

²¹ Palandt-Bassenge, § 892 Rn 4

Gemäß § 1153 BGB kann die Hypothek nicht ohne die Forderung übertragen werden. Da U nie Inhaber der Forderung war, kommt nur ein gutgläubiger Erwerb in Betracht.

Der gutgläubige Erwerb einer Forderung ist aber grundsätzlich nicht möglich. Allerdings bestimmt § 1138 BGB, dass § 892 BGB auch in Ansehung der Forderung Anwendung findet. Sofern daher eine zu sichernde Forderung nicht besteht, aber der Übertragende über eine zusammenhängende Kette öffentlich beglaubigter Abtretungserklärungen in das Grundbuch hineinprojiziert wird, wird zur Ermöglichung des gutgläubigen Erwerbs der Hypothek das Bestehen einer Forderung fingiert.

Um einen solchen Fall handelt es sich hier jedoch nicht, da eine zu sichernde Forderung besteht. Insofern besteht kein Bedarf, diese zu fingieren. Vielmehr besteht hier das Problem, dass bei einem gutgläubigen Erwerb der Hypothek durch L ohne die zugrundeliegende Forderung diese bei G verbleiben würde. Dies allerdings ist wegen der Akzessorietät der Hypothek mit § 1153 BGB nicht zu vereinbaren. Bei einem Auseinanderfallen der Inhaberschaft von Forderung und Hypothek besteht für den Schuldner die Gefahr der doppelten Inanspruchnahme, was zu unbilligen Ergebnissen führen würde.

Daher ist nach der **Einheitstheorie** davon auszugehen, dass ausnahmsweise ein gutgläubiger Forderungserwerb dahingehend stattfindet, dass der Erwerber die Hypothek über § 892 BGB gutgläubig erwirbt und die Forderung dann nach § 1153 II BGB mit auf ihn übergeht (h.M.; str.).

L ging davon aus, dass U durch wirksame Abtretung des G Inhaber der Forderung geworden sei. L war auch hinsichtlich der Forderung gutgläubig, so dass er die Hypothek und die Forderung von U als Nichtberechtigtem gemäß §§ 398, 1153, 1154, 892 BGB erworben hat.

Daraus folgt, dass L gemäß § 952 II BGB auch das Eigentum am Hypothekenbrief erworben hat.

4. Verlust des Eigentums am Hypothekenbrief durch Übergabe von B an A

L könnte aber das Eigentum in dem Augenblick wieder verloren haben, als B dem A als Sicherheit für den Kredit in Höhe von 15 000,-- EURO den Hypothekenbrief übergab. Das hängt von der Rechtsqualität dieses Aktes ab.

a) Eigentumserwerb des A gemäß § 952 II BGB

A könnte gemäß § 952 II BGB Eigentümer des Briefes geworden sein, wenn B mit der Übergabe des Hypothekenbriefes die Hypothek zur Sicherheit an A abtreten wollte, § 1154 BGB.

Dann hätte die Abtretung zu ihrer Wirksamkeit entweder schriftlich erklärt, § 1154 I BGB, oder im Grundbuch eingetragen, § 1154 II BGB, werden müssen.

Es liegt jedoch weder eine schriftliche Abtretungserklärung noch eine Grundbucheintragung vor. Somit scheidet eine Sicherungsabtretung der Hypothek aus.

b) Isolierte Sicherungsübereignung des Briefes an A

Es bleibt zu klären, ob nicht B mit der Übergabe des Hypothekenbriefes dem A diese Urkunde zur Sicherheit übereignen wollte.

Dann müsste eine isolierte Übereignung der Urkunde überhaupt möglich sein. § 952 BGB ordnet dem Inhaber der dort genannten Rechte unabdingbar das Eigentum an der Urkunde zu²². Eine isolierte Verfügung über einen Hypothekenbrief ist also nicht möglich.

Damit scheidet auch eine Sicherungsübereignung des Hypothekenbriefes durch B aus.

L hat sein Eigentum am Hypothekenbrief durch die Übergabe von B an A nicht verloren.

4. Zwischenergebnis

L ist Eigentümer des Briefes aufgrund § 952 II iVm I BGB.

III. Recht zum Besitz des A gemäß § 986 BGB

Der Anspruch des L gegen A aus § 985 BGB auf Herausgabe besteht nicht, wenn A ein Recht zum Besitz an dem Hypothekenbrief hat.

Ein solches Besitzrecht könnte A aus der Aushändigung des Briefes in Verbindung mit der dabei getroffenen Vereinbarung erlangt haben. Es stellt sich also die Frage, was B und A im Zusammenhang mit der Übergabe vereinbart haben.

1. Pfandrecht i.S.d. § 1273 BGB

A hat ein Recht zum Besitz an dem Hypothekenbrief, wenn B ihm die Hypothek verpfändet hat.

Gegenstand des Pfandrechts kann gemäß § 1273 I BGB auch ein Recht sein, also auch eine Hypothek.

Die Bestellung eines Pfandrechts an einem Recht erfolgt gemäß § 1274 BGB nach den für die Übertragung des Rechts geltenden Vorschriften. Die Verpfändung einer Briefhypothek erfordert demnach gemäß §§ 1154 I, 1153 BGB die Verpfändung der Forderung durch Einigung mit schriftlicher Verpfändungserklärung und die Briefübergabe.

Hier fehlt jedenfalls die Schriftform. Eine Verpfändung der Hypothek liegt deshalb nicht vor.

2. Pfandrecht i.S.d. § 1204 BGB

Eine isolierte Verpfändung des Hypothekenbriefes gemäß § 1204 BGB ist aus den gleichen Gründen wie eine isolierte Übereignung wegen § 952 BGB ausgeschlossen²³.

3. Vertraglich vereinbartes Zurückbehaltungsrecht des A

Die Übergabe des Hypothekenbriefes von B auf A könnte jedoch dahingehend ausgelegt werden, dass A hierdurch ein vertragliches Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde haben sollte, und zwar solange, bis der Kredit zurückgezahlt ist.

a) Zulässigkeit einer solchen Vereinbarung

Wie gesehen, verbietet § 952 BGB die dingliche Trennung von Urkunde und dem darin verbrieften Recht. Ein schuldrechtliches Besitzrecht kann

²² Müko-Quack, § 952 Rn 27

²³ vgl. auch BGHZ 60, 174

dagegen an einem Hypothekenbrief begründet werden, da dieses an der dinglichen Rechtslage an der Urkunde nichts ändert²⁴. Das vertragliche Zurückbehaltungsrecht gibt auch ein Recht zum Besitz iSd § 986 BGB.

Eine Vereinbarung wäre also zulässig.

b) Auslegung der Vereinbarung

Es kommt also darauf an, ob A und B ein solches vertragliches Zurückbehaltungsrecht vereinbaren wollten. Die Übergabe des Hypothekenbriefes sollte der Sicherung des Kredits dienen.

Da die Übergabe allein aber den Erfordernissen einer Sicherungsübereignung und einer Verpfändung nicht entsprach, lässt sie sich gemäß § 140 BGB jedenfalls in die formgültige Vereinbarung eines vertraglichen Zurückbehaltungsrechts umdeuten.

c) Wirksame Verpflichtung des L

Es müsste aber L aus der Vereinbarung zwischen A und B berechtigt und verpflichtet worden sein.

aa) Stellvertretung, § 164 BGB

B hat A gegenüber im eigenen Namen gehandelt, eine wirksame Stellvertretung des L gemäß § 164 BGB scheidet aus.

bb) Einwilligung gemäß § 185 I BGB

Das Handeln des B könnte gemäß § 185 I BGB wirksam gewesen sein.

B war Nichtberechtigter. L hatte als Berechtigter in das Geschäft generell eingewilligt. Zweifelhaft ist allerdings, ob es sich um eine „Verfügung“ i.S.d. § 185 I BGB gehandelt hat. Die Einräumung eines obligatorischen Besitzrechts (z.B. Mietvertrag) ist ein Verpflichtungsgeschäft und keine Verfügung im Sinne der Vorschrift.

Die Einräumung eines Besitzrechts ist aber der Verfügung über die Sache sehr ähnlich, so dass § 185 I BGB analog anzuwenden ist²⁵.

cc) Zwischenergebnis

Die Einräumung des vertraglichen Zurückbehaltungsrechts durch B war also wirksam für L gemäß § 185 BGB analog.

d) Auswirkung der verminderten Zahlung an L

Fraglich bleibt schließlich, ob es sich auswirkt, dass L von dem Gesamtkredit über 15 000,-- EURO nur 5 000,-- EURO erhalten hat.

Denkbar wäre allenfalls, dass L seine Einwilligung iSd § 185 BGB nur unter der aufschiebenden Bedingung erklärt hat, dass der von B beschaffte Kredit auch vollständig an ihn ausgezahlt wird. Eine solche Vereinbarung zwischen L und B lässt sich dem Sachverhalt aber nicht entnehmen.

Die Nichtauszahlung des vollständigen Betrages hat daher keine Auswirkung auf die Wirksamkeit des vertraglichen Zurückbehaltungsrechts.

²⁴ RGZ 91, 157

²⁵ ganz h.M., z.B. RGZ 14, 32; Müko-Thiele, § 185 Rn 1

A hat gegenüber L ein Recht zum Besitz aus § 986 BGB.

IV. Zwischenergebnis

L kann von A nicht gemäß § 985 BGB die Herausgabe des Hypothekenbriefes verlangen, solange A ein Recht zum Besitz iSd § 986 BGB hat.

B. Ansprüche des L gegen S

(vgl. *Blatt 23: Die Geltendmachung der Hypothek*)

I. Anspruch des L gegen S auf Duldung der Zwangsvollstreckung gemäß §§ 1113 I iVm § 1147 BGB

L kann von S gemäß § 1113 I iVm § 1147 BGB die Duldung der Zwangsvollstreckung verlangen, wenn L Inhaber einer Hypothek am Grundstück des S ist und wenn Pfandreife eingetreten ist.

Wie oben ausgeführt, hat L die Hypothek von U gutgläubig erworben. L ist also Inhaber einer Hypothek am Grundstück des S. Fälligkeit ist am 1.2.2002 eingetreten.

Die Zwangsvollstreckung darf gemäß § 17 I ZVG nur angeordnet werden, wenn der Schuldner als Eigentümer des Grundstücks eingetragen ist oder wenn er Erbe des eingetragenen Eigentümers ist. S ist dessen Erbe. Gemäß § 17 III ZVG ist die Erbfolge durch Urkunden, d.h. im Regelfall durch Vorlage eines Erbscheins glaubhaft zu machen. Auch L kann nach § 792 ZPO die Erteilung eines Erbscheins verlangen; falls dem S schon ein Erbschein erteilt wurde, gilt § 85 FGG (Erteilung einer Ausfertigung).

L kann somit die Zwangsvollstreckung gegen S durchsetzen.

II. Anspruch des L gegen S auf Zahlung von 20 000,-- EURO aus § 488 BGB

Fraglich ist, ob L daneben auch aus der persönlichen Darlehensforderung gegen S vorgehen kann.

Dann müsste L Inhaber der Darlehensforderung geworden sein. L hatte die Hypothek gemäß § 1138 BGB gutgläubig erworben. Gemäß § 1138 BGB erwirbt der Gutgläubige aber nicht die Forderung selbst; deren Erwerb wird lediglich fingiert, um die Hypothek übergehen zu lassen.

Dies hätte zur Folge, dass G immer noch Inhaber der Darlehensforderung aus § 488 BGB wäre und L Inhaber einer „**forderungsentkleideten**“ Hypothek.

Dieses Ergebnis widerspricht dem Akzessorietätsgrundsatz des § 1153 II BGB, wonach Forderung und Hypothek nicht getrennt werden können. Überdies birgt es die Gefahr in sich, dass der Eigentümer-Schuldner doppelt in Anspruch genommen werden könnte, nämlich einmal vom persönlichen Gläubiger und vom Hypothekengläubiger.

Daher soll nach der Einheitstheorie²⁶ in solchen Fällen die Forderung ebenfalls auf den gutgläubigen Erwerber übergehen. Damit hat L auch die Darlehensforderung gegen S erworben.

²⁶ Palandt-Bassenge, § 1153 Rn 2; sehr streitig ! vgl. Karper, JUS 1989, 33 f

L hat also gegen S auch einen Anspruch auf Zahlung von 20 000,-- EURO aus § 488 BGB.

[Exkurs: vgl. Blatt: *Der Umfang der hypothekarischen Haftung*
Überblick über die Rechtsfolgen bei Erfüllung
Überblick über die Rechtsfolgen bei Zahlung auf die Hypothek]

**Kontrollfragen Fall 4:
Die missglückte Geldbeschaffung**

1. Welche Realsicherheiten kennen Sie?
2. Wo ist das Hypothekenrecht geregelt?
3. Welches sind die Voraussetzungen für die Entstehung einer Briefhypothek?
4. Wer ist Eigentümer eines Hypothekenbriefs?
5. Was bedeutet die Akzessorietät der Hypothek?
6. Nennen Sie die Voraussetzungen des derivativen Erwerbs einer Hypothek vom Berechtigten!
7. Nennen Sie die Voraussetzungen des originären Erwerbs einer Hypothek vom Nichtberechtigten!
8. Nennen Sie die Voraussetzungen des derivativen Erwerbs vom Nichtberechtigten!
9. Welche 6 Fälle zum gutgläubigen Erwerb bei Übertragung einer Hypothek kennen Sie?
10. Ist beim gutgläubigen Erwerb der Hypothek Voraussetzung, dass der Veräußerer im Grundbuch eingetragen war?
11. Erklären Sie die Bedeutung des § 1138 BGB!
12. Kann ein schuldrechtliches Besitzrecht an einem Hypothekenbrief begründet werden?
13. Ist die Begründung eines Pfandrechts an einer Hypothek möglich?
14. Ist eine isolierte Verpfändung des Briefes gemäß § 1204 BGB zulässig?
15. In welche Geschäfte willigt der Berechtigte gemäß § 185 I BGB ein?
16. Für welche Geschäfte ist die Vorschrift ggfls. analog anzuwenden?
17. Nennen Sie die Voraussetzungen des Anspruchs auf Duldung der Zwangsvollstreckung!
18. Was ist eine forderungsentkleidete Hypothek?
19. Was besagt in diesem Zusammenhang die Einheitstheorie?
20. In welchem Umfang besteht eine hypothekarische Haftung?
21. Welche Rechtsfolgen treten ein, wenn Eigentümer und Schuldner identisch sind und die Forderung erfüllt wird?
22. Welche Rechtsfolgen treten ein, wenn Schuldner und Eigentümer nicht identisch sind und der Schuldner zahlt?
23. Welche Rechtsfolgen treten ein, wenn Schuldner und Eigentümer nicht identisch sind und der Eigentümer zahlt?
24. Welche Rechtsfolgen entstehen hinsichtlich Forderung und Hypothek, wenn ein Dritter zahlt?