

Test

Hypothek Grundschuld



Rechtsnatur von Hypothek und Grundschuld?

Hypothek und Grundschuld

A. Einführung

I. Rechtsnatur von Hypothek und Grundschuld

1. Grundpfandrechte

Hyp und GS sind Grundpfandrechte (GPfRe),
d.h. Pfandrechte an ***Grundstücken***
inkl. aller ***Gebäude***.

Welche Rechte gewähren Hyp und GS?

2. Welche *Rechte* gewähren Hyp und GS?

§§ 1113 I, 1191 I:

Anspr. auf Zahlung einer bestimmten *Geldsumme*
„aus dem Grundstück“.

Was bedeutet „Zahlung aus dem Grundstück“?

Der Gläubiger ist berechtigt,
„*Befriedigung aus der Sache zu suchen*“,
so § 1204 I für Pfandrechte an beweglichen Sachen.

§ 1147 setzt einen solchen Anspruch voraus.

=> Der Gläubiger hat *keinen* Anspruch auf *Zahlung*.

Wie erfolgt die „Befriedigung aus dem Grundstück“?

Wie erfolgt die „*Befriedigung aus dem Grundstück*“?

„*Im Wege der Zwangsvollstreckung*“, § 1147

Zweck: Schutz des Grundstückseigentümers durch ein *ö.r.* Verfahren und die Vorschr. des ZVG (anders die Verwertung beweglicher Sachen: *privatrechtliche* Versteigerung, § 1235).

=> Der Gläubiger hat lediglich einen *Anspruch* auf *Duldung* der *Zwangsvollstreckung*.

Die Zwangsvollstreckung erfolgt gem. § 866 I ZPO durch *Zwangsversteigerung* nach §§ 15 – 145a ZVG oder/und *Zwangsverwaltung* nach §§ 146 ff. ZVG.

**Was setzen Zwangsversteigerung
und Zwangsverwaltung voraus?**

**Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
setzen einen „*Duldungstitel*“ voraus:**

- ein Urteil (für G recht aufwendig,
da er E verklagen muss) oder
- eine vollstreckbare Urkunde i.S.d. § 794 I Nr. 5 ZPO
(im Bankgeschäft die Regel).

Vorteile von Realsicherheiten?

3. Grundpfandrechte sind *Realsicherheiten*.

- Im *Insolvenzverfahren* kann der Gläubiger abgesonderte Befriedigung verlangen, § 49 InsO.
- Die *Veräußerung* des Grundstücks ändert nichts an der Rechtsposition des Gläubigers: Es bleibt ihm als Haftungsobjekt erhalten.
- *Spätere Belastungen* des Grundstücks gehen seinem GPfR im Rang nach, § 11 I ZVG.

Was ist Belastungsobjekt?

II. Belastungsobjekt

Eine Hyp/GS lastet auf dem ***Grundstück***,
§§ 1113 I a.E., 1191 I a.E.

Zum belasteten Grundstück gehören
alle ***Grundstücksbestandteile***,
soweit sie nicht (ausnahmsweise)
einem Dritten gehören.

Def. Grundstücksbestandteile?

1. Grundstücksbestandteile

„Bestandteile einer Sache sind diejenigen Sachen, die entweder von Natur aus eine Einheit bilden oder die durch die Verbindung miteinander ihre Selbstständigkeit dergestalt verloren haben, dass sie fortan, solange die Verbindung dauert, als eine einzige Sache erscheinen,“

RGZ 67, 30 [32], BGH NJW 2012, 778 Rn. 11.

Entscheidende Kriterien für Grundstücksbestandteile?

Für Immobilien gilt ergänzend **§ 94**:
Zu den Grundstücksbestandteilen
gehören alle Sachen, die mit dem Grund und Boden
fest verbunden sind,
und zwar (im Gegensatz aus § 95 I) *auf Dauer*.

Hauptfall: Gebäude.

Das führt zur Frage, was zu einem Gebäude gehört:

Gebäudebestandteile
müssen nach § 94 II „zur Herstellung des Gebäudes“
(nicht notwendigerweise fest) *eingefügt* sein
und zwar (im Gegensatz aus § 95 II) *dauerhaft*.

Was sind Scheinbestandteile?

2. Scheinbestandteile, § 95

Keine Grundstücksbestandteile sind Sachen, die zwar mit einem Grundstück ***verbunden*** oder in ein Gebäude ***eingefügt*** sind,

- aber nur zu einem ***vorübergehenden Zweck*** (z.B. vom Pächter errichtete Garage) oder
- in Ausübung eines ***Grundstücksrechts*** (z.B. eines Erbbaurechts oder Nießbrauchs).

Solche „Scheinbestandteile“
werden von einer Hyp/GS nicht erfasst.

**Lassen Sie sich nicht dadurch entmutigen,
dass Ihr Test vielleicht beim ersten Mal
nicht ganz wunschgemäß geklappt hat!**

**Bei der Wiederholung werden Sie schnell
einen Fortschritt feststellen!**

**Je öfter Sie die Fragen wiederholen
und mit den Antworten abgleichen,
desto sicherer werden Sie!**

Die weiteren Testfragen finden Sie
auf unseren Karteikarten beantwortet.

Viel Erfolg!



Welche Bestandteile können auch Dritten gehören?

Def. „Wesentliche Grundstücksbestandteile“?

Def. „Wesentliche Gebäudebestandteile“?

Was haftet neben dem Grundstück?

Def. Zubehör?

Ist Rohmaterial auf Fabrikgrundstück Zubehör?

Welche Zubehörstücke haften nicht?

**Der Grundstückseigentümer erwirbt
Zubehör unter Eigentumsvorbehalt.**

Haftet das Zubehör?

Was haftet?

Haften Miet- und Pachtforderungen?

Was ermöglicht eine Hypothek bzw. Grundschuld?

Rechtslage vor Beschlagnahme?

**Was gilt zugunsten des Gläubigers
als Beschlagnahme des Grundstücks?**

Welche Gegenstände umfasst sie?

Rechtsfolgen der Beschlagnahme?

V verkauft und übereignet an K einen Gabelstapler, der Zubehör eines Fabrikgrundstücks ist,
[a] im ordnungsmäßigen Geschäftsgang;
[b] als „Notverkauf“ weit unter Wert.

Zunächst belässt K den Gabelstapler auf dem Anwesen des V. Als er ihn abholen will, ist bereits die Zwangsversteigerung angeordnet.

Muss K die Versteigerung des Gabelstaplers dulden oder ist eine Drittwiderspruchsklage (§ 771 ZPO) begründet?

Wodurch erlischt die Hyp-Haftung?

Def. Akzessorietät?

Was bedeutet „Entstehungsakzessorietät“?

**Rechtsfolge, solange
der zu sichernde Anspruch nicht besteht?**

**Rechtsfolge, wenn der zu sichernde Anspruch erlischt?
Was bedeutet „Durchsetzungsakzessorietät“?**

Unterschiede im Normtext der §§ 1113, 1191?

**Worüber müssen sich die Parteien
bei der Hyp-Bestellung einigen?**

**Worüber müssen sich die Parteien
bei der GS-Bestellung einigen?**

Grundschild: Wichtigste Vorschrift?

Anwendbarkeit der §§ 1113 – 1190?

In einer Klausur empfiehlt sich welche Prüfung?

**Welche Hyp-Vorschriften
sind auf eine Grundschuld nicht anwendbar?**

Funktion der „Zweckvereinbarung“?

Rechtsfolge, wenn der Sicherungsvertrag nichtig ist?

Auf welcher Ebene begrenzt der Sicherungsvertrag die Rechtsmacht des GS-Gläubigers?

Können Einreden aus dem Sicherungsvertrag auch Rechtsnachfolgern des GS-Gläubigers entgegengesetzt werden?

Flexibilität der Grundschuld?

**Bestellung eines Grundpfandrechts:
Grundkonstellation?**

Welche Rechtsverhältnisse sind zu trennen?

Wann zahlt der Darlehensgeber das Darlehen aus?

Welche Funktionen sind in den einzelnen Rechtsverhältnissen zu unterscheiden?

Was entfällt, wenn der Schuldner selbst ein Grundpfandrecht bestellt?

Wie erfolgt der Ersterwerb einer Hyp/GS?

Wie lautet § 873 I beim Ersterwerb einer Hyp/GS?

**Worüber müssen sich die Parteien
bei der Hyp/GS-Bestellung einigen?**

**Worauf muss sich bei der Hyp
die Einigung zusätzlich beziehen?**

Was muss bei Brief-Rechten hinzukommen?

Was muss bei einer Hyp hinzukommen?

Die Parteien einigen sich über eine Brief-Hyp,
in d. Grundbuch wird aber eine Buch-Hyp eingetragen.
Rechtsfolgen?

G hat eine Forderung gegen S.
Zu deren Sicherung bestellt ihm
der im Grundb. eingetragene Nichteigentümer BE
eine Hypothek bzw. eine Grundschuld.

Anschließend wird der wahre Eigentümer E
im Wege der Grundbuchberichtigung
in das Grundbuch eingetragen.

Welche Rechte hat G gegen S und E?

Rechtslage vor Auszahlung des Darlehens?

**Rechtslage nach Auszahlung des Darlehens,
wenn der Darlehensvertrag wirksam ist?**

**Rechtslage nach Auszahlung des Darlehens,
wenn der Darlehensvertrag nichtig ist?**

Rechtslage nach Rückzahlung des Darlehens?

Wozu ist G zusätzlich verpflichtet?

Was kann E bei peremptorischen dinglichen Einreden gegen die Hypothek / GS verlangen?

**Können Einreden gegen die Forderung
auch der Hyp entgegengesetzt werden?**

Ist § 1137 I 1 auf eine GS anwendbar?

G hat eine Darlehensforderung gegen S.
Zu deren Sicherung bestellt ihm
der Eigentümer E
eine Hypothek und eine Grundschuld.
Inzwischen ist die Forderung verjährt.
S und E berufen sich hierauf.
Rechte des G?

„Einwendungslehre“?

**Welche Einwendungen und Einreden
gegen die gesicherte Forderung gibt es?**

**Welche Einwendungen und Einreden
gegen die gesicherte Forderung
einer GS entgegen gesetzt werden?**

Wie geht eine Hypothek über?

Wie wird eine hypothekarisch gesicherte Forderung übertragen?

Was muss die schriftliche Abtretungserklärung bei Übertragung einer hypothekarisch gesicherten Forderung enthalten?

**Geht eine Grundschuld
mit der gesicherten Forderung über?**

Wie lautet § 873 I für die Übertragung einer GS?

Wie lautet § 1154 für die Übertragung einer GS?

Was muss die schriftliche Abtretungserklärung bei Übertragung einer GS enthalten?

Grundkonstellation bei Übertragung einer Hyp?

**Prüfschema: Zweiterwerb
einer hypothekarisch gesicherten Forderung?**

Grundkonstellation bei Übertragung einer GS?

Prüfschema: Zweiterwerb einer GS?

Wie wird eine grundschuldgesicherte Forderung übertragen?

Ist die isolierte Übertragung einer GS möglich?

Rechtslage nach isolierter Übertragung der GS?

G hat eine Forderung gegen S.

Zu deren Sicherung bestellt ihm der im Grundbuch eingetragene Nichteigentümer BE eine Hypothek bzw. eine Grundschuld.

G ist die Eigentumslage bekannt.

Er überträgt „seine Rechte“ auf G2.

Anschließend wird das Grundbuch berichtigt und der wahre Eigentümer E eingetragen.

Hat G2 eine Hyp / GS auf dem Grundstück des E?

G schließt mit S einen Darlehensvertrag.
Zur Sicherung der daraus resultierenden
Ansprüche bestellt ihm der Eigentümer E
eine Hypothek bzw. eine Grundschuld.

Das Darlehen wurde allerdings nie ausbezahlt.
G überträgt „seine Rechte“ auf G2.

Welche Rechte hat G2?

**Woran erkennt man in einer Klausur,
ob eine Verkehrs- oder eine Sicherungshypothek
vorliegt?**

G schließt mit S einen Darlehensvertrag.
Zur Sicherung der daraus resultierenden
Ansprüche bestellt ihm der Eigentümer E
eine Hypothek bzw. eine Grundschuld.

Das Darlehen wurde inzwischen zurückgezahlt.
G überträgt seine Rechte auf G2.

Welche Rechte hat G2?

G hat eine Darlehensforderung gegen S.
Zu deren Sicherung bestellt ihm
der Eigentümer E
eine Brief-Hypothek bzw. eine Brief-Grundschild.
G überträgt seine Rechte
in öffentlich beglaubigter Form auf G2;
zum Zeitpunkt der Übertragung
war G geschäftsunfähig.
G2 überträgt seine Rechte auf G3.
Welche Rechte hat G3?

**G hat eine Darlehensforderung gegen S.
Zu deren Sicherung bestellt ihm der Eigentümer E
eine Hypothek bzw. eine Grundschuld.
Im Grundbuch bzw. auf dem Hyp-/GS-Brief
ist als Fälligkeitstermin der 31. 12. 2015 vermerkt.
2014 einigte sich G mit E auf 31. 12. 2020
als Fälligkeitstermin für die Hyp /GS.
2015 übertrug G all seine Rechte auf G2.
Rechte des G2 am 1. 1. 2016?**

G hat eine Forderung gegen S.

Zu deren Sicherung bestellt ihm der Eigentümer E eine Hypothek bzw. eine Grundschuld.

Dem S steht ein Zurückbehaltungsrecht aus § 273 (ZbR) zu.

G überträgt all seine Rechte auf G2.

Rechte des G2?

Befriedigung des Gläubigers: Wichtige Weichenstellungen?

**Ist der Eigentümer
zur Befriedigung des Gl. berechtigt?**

Wie sind §§ 1192 I, 1142 I zu lesen?

**Rechtsfolgen der Befriedigung des G durch E
bei der Hypothek?**

**Rechtsfolgen der Befriedigung des G durch E
bei der Grundsuld?**

**Führt die Ablösung der GS:
zur Cessio legis der Forderung?**

Wie sind §§ 1192 I, 1143 I 1 zu lesen?

Regressansprüche E → S?

Rechtsfolgen der Befriedigung durch S?

[139,140] Dr. Jacoby Hyp/GS: Gl-Befriedigung

 **G. III. 1***

G1 hat eine Darlehensforderung gegen S,
gesichert durch eine Hyp bzw. eine GS.
G überträgt seine Rechte auf G2.

Bei Fälligkeit zahlt S,
der von allem nichts weiß, an G1.

Welche Rechte hat G2?

G1 hat eine Darlehensforderung gegen S,
gesichert durch ein Hyp oder GS.

G1 überträgt seine Rechte auf G2,
ficht die Übertragung dann jedoch wirksam an.

Bei Fälligkeit zahlt E,
der von der Anfechtung nichts weiß, an G2.

Welche Rechte hat G1?

Eigentümergegrundpfandrechte:

- Arten?
- Rechtsnatur?
- Abweichungen von der Fremdgrundschuld?

Entstehung von Eigentümergrundpfandrechten?

Löschungsanspruch?

