

Vertiefung Zivilrecht - Sachenrecht

22. Unterrichtseinheit

A Stoff zur selbständigen Vor- und Nachbereitung

Grundpfandrechte: Zweiterwerb einer Hypothek, insbesondere gutgläubiger Zweiterwerb – Fallgruppen zu § 1138 BGB; Realisierung einer hypothekarisch gesicherten Forderung.

B Anschauungsfälle

Fall 01

G und S vereinbaren ein Darlehen, das G abredegemäß valutiert. Für den Rückzahlungsanspruch des G gegen S bestellt der Grundstückseigentümer E eine Hypothek an seinem Grundstück, jedoch ist er dabei zeitweilig geschäftsunfähig. Der eingetragene Hypothekar G überträgt die Hypothek zum Zwecke der eigenen Refinanzierung an X. Wie ist die Rechtsstellung des X?

Fall 02

G und S vereinbaren wirksam ein Darlehen. S bestellt G eine Hypothek, G zahlt S aber das Darlehen nicht aus. Nachdem G als Hypothekar eingetragen ist, tritt er seine hypothekarisch gesicherte Forderung gegen S an X ab. Was hat X erworben?

Fall 03

G und S vereinbaren ein Darlehen, G zahlt S die Valuta jedoch nicht aus. Der etwas unvorsichtige S bestellt G eine Hypothek, die eingetragen wird. Anschließend schließt S wirksam die dingliche Einigung an, G aber überträgt seine hypothekarisch gesicherte Darlehensforderung an den insgesamt redlichen X, der von S Zahlung begehrt. Mit Recht?

Fall 04

E hat dem H zur Sicherung einer Darlehensforderung eine Hypothek bestellt. Anschließend veräußert E das hypothezierte Grundstück. E und A haben vereinbart, dass A die Darlehensschuld „in Anrechnung auf den Kaufpreis“ übernehmen soll. Schließlich wird A als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Jedoch genehmigt H die Übernahme der Schuld nicht. Deshalb bleibt E bei Fälligkeit der Darlehensschuld nichts anderes übrig, als an H zu zahlen, weil A sich hierzu nicht bequemen mag. Wie ist die Rechtslage?

C Disposition der 22. Unterrichtseinheit

A. Die Übertragung der Hypothek (sog. Zweiterwerb)

...

III. Berechtigung des Verfügenden und redlicher Zweiterwerb der Hypothek, die problematischen Fallgruppen zu § 1138 BGB

1. Der Nichtberechtigte ist Gläubiger, hat aber selbst keine Hypothek erworben.
2. Der Nichtberechtigte ist Nichtgläubiger und würde an der Akzessorietät der Hypothek scheitern.
3. Die Rechtsstellung des Nichtberechtigten krankt an einem Doppelmangel.

IV. Zweiterwerb bei der Briefhypothek (§ 1155)

1. Grundlagen
2. Relevanz der öffentlichen Beglaubigung
3. Lücken in der Abtretungskette

B. Die Realisierung der hypothekarisch gesicherten Forderung

I. Zahlung an den Gläubiger/Hypothekar

1. Zahlung bei Personenidentität von Schuldner und Eigentümer
2. Zahlung bei Personenverschiedenheit von Schuldner und Eigentümer
 - a) S zahlt
 - b) E zahlt

3. „Nemo subrogat contra se“ (§ 1176)

II. Die zwangsweise Realisierung der Hypothek

1. Hypothekenklage
2. Persönliche Schuldklage

III. Einreden und Einwendungen gegen den Hypothekar