

Prof. Dr. Georg Bitter

Lehrstuhl für Bürgerliches Recht,
Bank- und Kapitalmarktrecht, Insolvenzrecht

Examenskurs Rep²

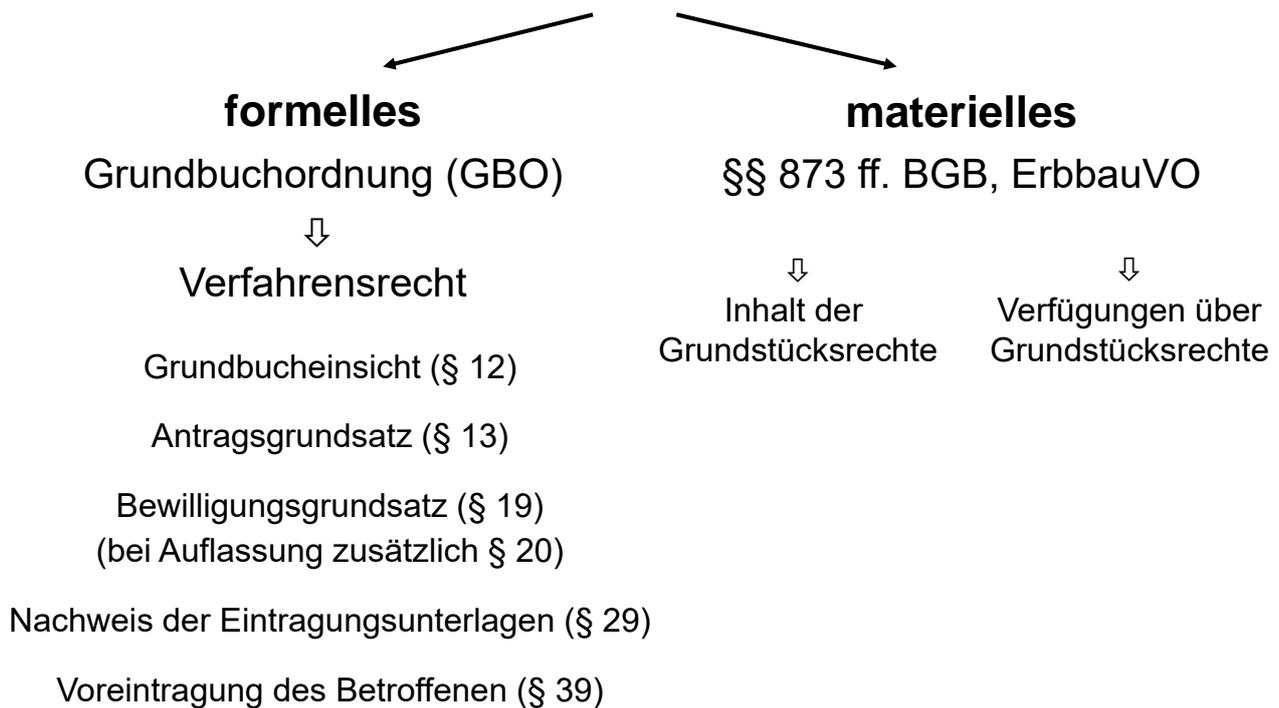
Grundstücksrecht

www.georg-bitter.de

Examenskurs Rep²
GRUNDSTÜCKSRECHT

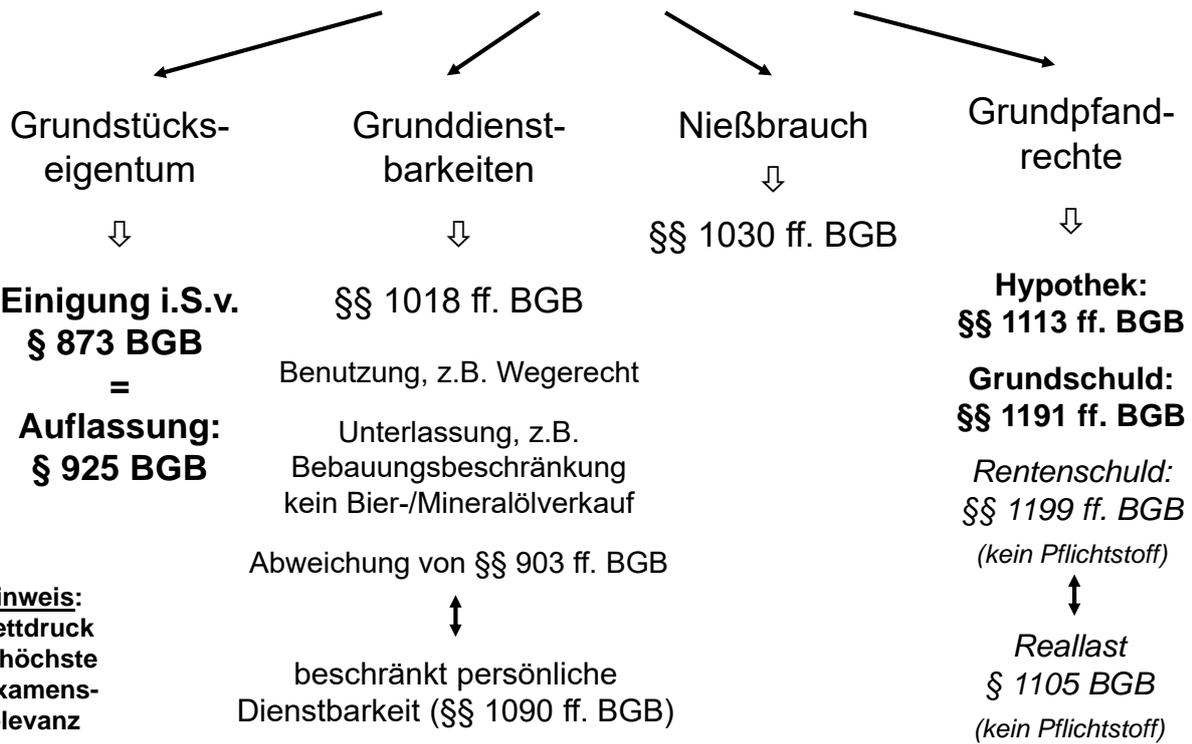
Gliederung des Examenskurses

- I. Grundstücksrecht – Grundlagen
 1. Formelles und materielles Grundstücksrecht
 2. Aufbau des Grundbuchs
 3. Überblick über die Grundstücksrechte
 4. Grundstücksrecht – Allgemeine Vorschriften, u.a.
 - Erwerb von Grundstücksrechten (§ 873 BGB)
 - Verfügungsbeschränkungen (§ 878 BGB)
 - Gutgläubiger Erwerb (§§ 891 ff. BGB)
 - Grundbuchberichtigungsanspruch (894 BGB)
- II. Sicherheiten an Grundstücken (Hypothek, Grundschuld)
- III. Vormerkung

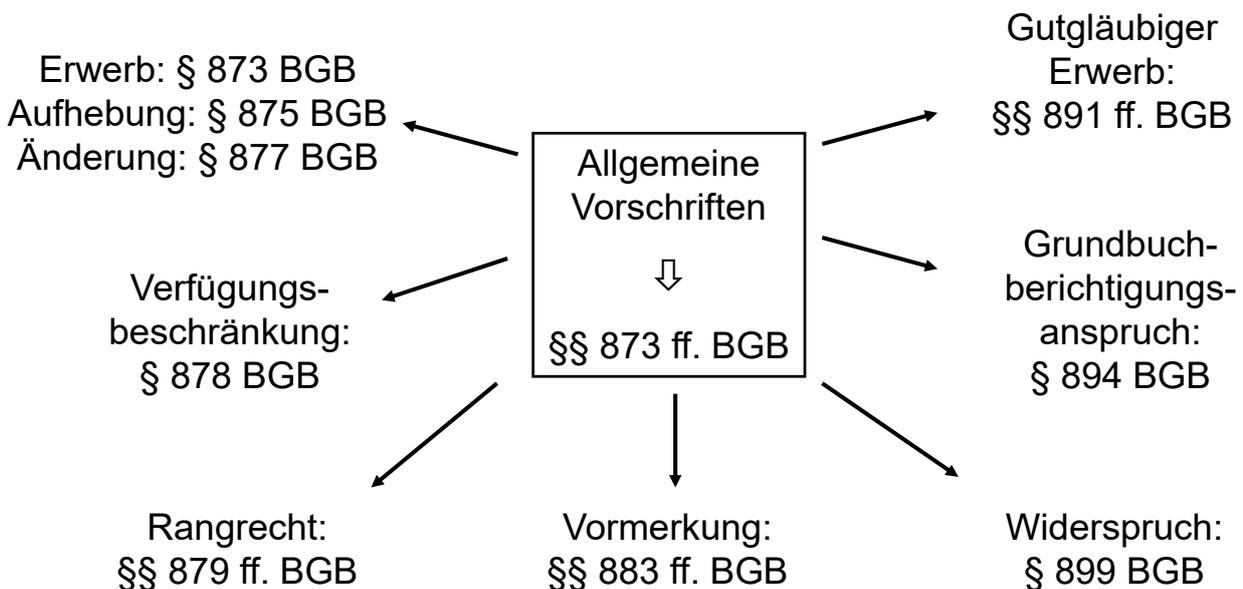


1. Bestandsverzeichnis
 - Bezeichnung der Grundstücke: Gemarkung, Katasterblatt, Parzellennummer
2. Abteilung I
 - Eigentümer + Grund des Erwerbs
3. Abteilung II
 - Belastungen und Beschränkungen (Ausnahmen s.u. Ziff. 4)
 - Beispiele: Nießbrauch, Dienstbarkeit, Reallast; außerdem Widerspruch + Vormerkung (Ausnahmen s.u. Ziff. 4)
4. Abteilung III
 - Grundpfandrechte (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)
 - Widerspruch + Vormerkung betreffend Grundpfandrechte

Grundstücksrechte (Auswahl)



Grundstücksrecht – Allgemeine Vorschriften –



Hinweis: Hohe Examensrelevanz der allgemeinen Vorschriften zum Grundstücksrecht

1. **Einigung** (§ 873 I BGB) = Vertrag i.S.v. §§ 145 ff. BGB
 - gerichtet auf unmittelbare Rechtsänderung (Übertragung oder Belastung eines Grundstücksrechts)
 - bei Eigentumsübertragung: Auflassung (§ 925 BGB)
2. **Eintragung ins Grundbuch** (§ 873 I BGB)
3. **Einigsein bei Eintragung**
 - Beachte: § 873 II BGB
4. **Berechtigung**
 - Verfügender ist Eigentümer / Inhaber des Rechts
 - Verfügungsmacht per Gesetz (z.B. § 80 I InsO) oder Rechtsgeschäft (§ 185 BGB: Einwilligung oder Genehmigung)
 - keine Verfügungsbeschränkung (Beachte: § 878 BGB)
 - ⇒ *Fall Nr. 1 – Heiratspläne + Fall Nr. 2, 3 – Insolvenzprobleme I, II*

Wenn die Berechtigung fehlt, ist weiter zu prüfen: Gutglaubenstatbestand

- a) **Verkehrsrechtsgeschäft**
 - keine *wirtschaftliche* Identität der Parteien (z.B. bei Verfügung von A an die von ihm zu 100 % gehaltene A-GmbH oder umgekehrt)
- b) **Rechtsschein**
 - Eintragung des Verfügenden im Grundbuch (§ 891 BGB)
- c) **keine Bösgläubigkeit**
 - nur Vorsatz bezüglich der Nichtberechtigung schadet (§ 892 I BGB)
 - maßgeblicher Zeitpunkt: § 892 II BGB
- d) **kein Widerspruch eingetragen** (§§ 892 I 1, 899 BGB)
 - ⇒ *Fall Nr. 4 – Betrügereien*

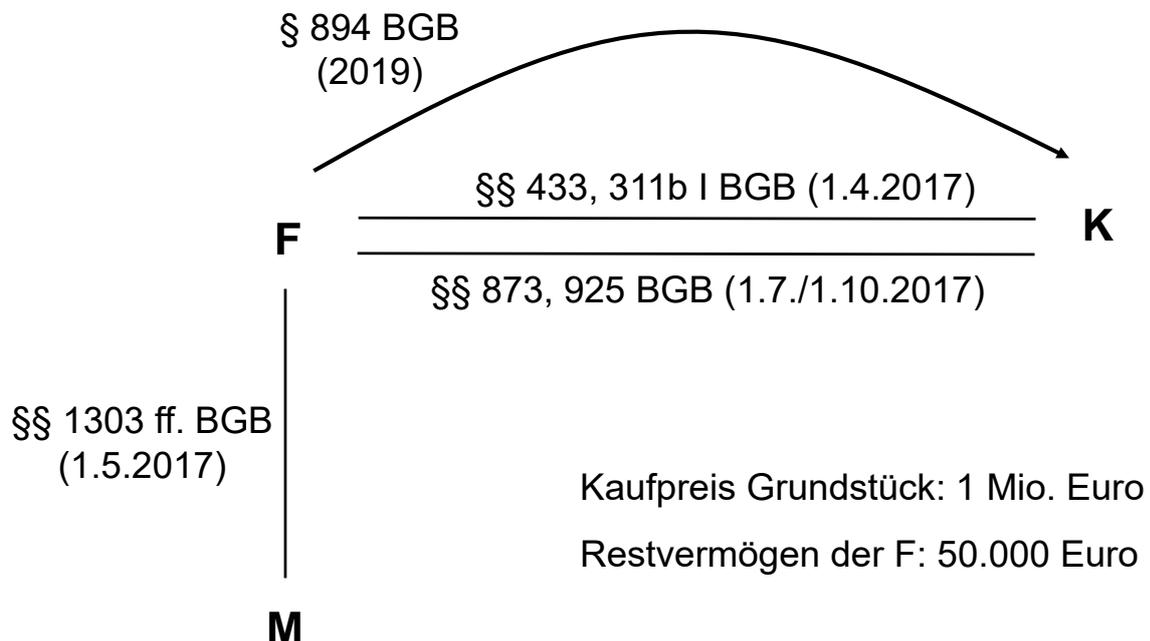
1. Rangverhältnis = Reihenfolge der Verwirklichung der Rechte in den Abteilungen II + III
 - Befriedigung von Verwertungsrechten in der Zwangsvollstreckung
 - Durchsetzung widersprechender Nutzungs- bzw. Erwerbsrechte
2. Materielle Rangfähigkeit
 - beschränkt dingliche Rechte an Grundstücken + Grundstücksrechten
 - Vormerkungen
3. Prinzip der gleitenden Rangordnung
 - rangschlechteres Recht rückt bei Wegfall des rangbesseren auf
 - Aber: §§ 1163, 1177 BGB: Eigentümergrundschild; dennoch gleitende Rangordnung gemäß § 1179a BGB
 - ❖ Insolvenzfestigkeit des Anspruchs aus § 1179a BGB (BGHZ 193, 144)

4. Bestimmung des Rangs
 - Rechte in derselben Abteilung:
Reihenfolge der Eintragungen (§ 879 I 1 BGB)
 - ❖ str., ob datierte, räumliche oder tatsächliche zeitliche Reihenfolge
 - Rechte in verschiedenen Abteilungen:
Datenangabe im Grundbuch (§ 879 I 2 BGB)
 - ❖ h.M.: tatsächliche zeitliche Reihenfolge bei falscher Datenangabe
 - Eintragung bei späterer Einigung maßgebend (§ 879 II BGB)
 - Rangbestimmung durch die Beteiligten (§ 879 III BGB)
 - bei Verstoß des Grundbuchamtes gegen §§ 17, 45 GBO ist str., ob § 879 BGB einen Rechtsgrund i.S.v. § 812 BGB darstellt
5. Nachträgliche Rangänderung (§ 880 BGB)

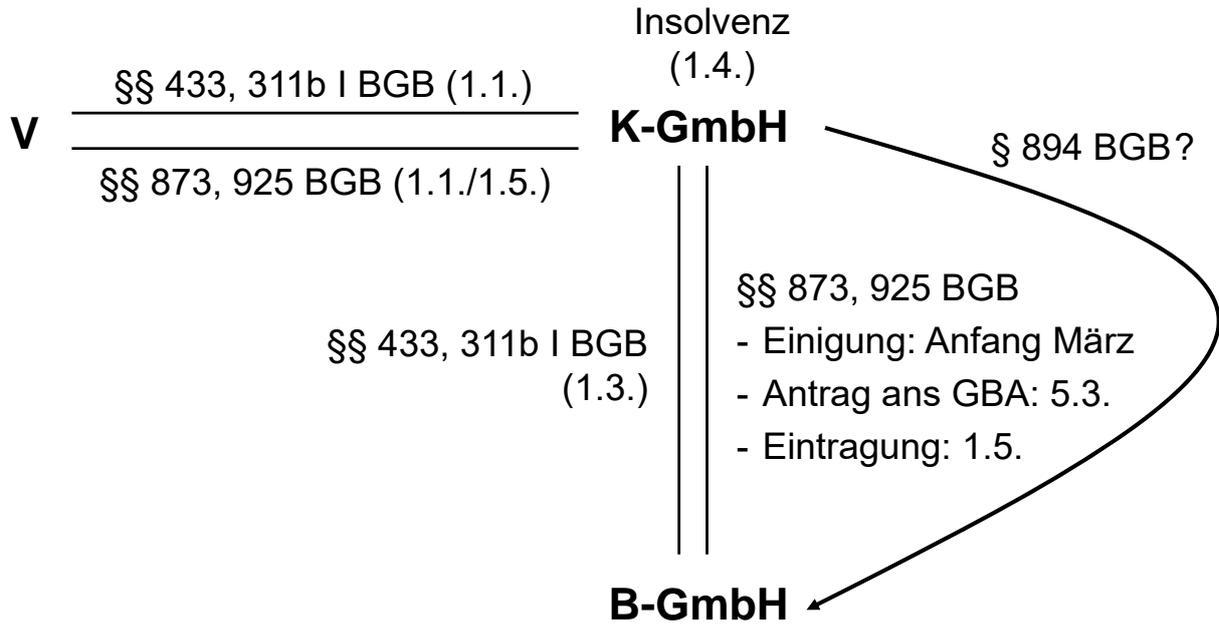
Grundbuchberichtigungsanspruch – § 894 BGB –

1. Dinglicher Anspruch auf Beseitigung einer Rechtsbeeinträchtigung durch unrichtige Grundbucheintragung
 - nicht abtretbar, nicht verpfändbar (wie § 985 BGB), aber ggf. Prozessstandschaft
 2. Tatbestand
 - Unrichtigkeit des Grundbuchs in Bezug auf ein Grundstücksrecht
 - Gläubiger = die durch die Eintragung beeinträchtigte Person
 - Schuldner = die von der Berichtigung betroffene Person
 3. Vorschlag für eine Prüfung im Gutachten (Regelfall, nicht zwingend)
 - Schuldner = „Buchberechtigter“
 - Gläubiger = materiell Berechtigter
 4. Inhalt: Berichtigungsbewilligung i.S.v. § 19 GBO (Form: § 29 GBO)
 - Willenserklärung wird ggf. durch Urteil ersetzt (§ 894 ZPO)
- ⇒ Fälle Nr. 2, 3 – Insolvenzprobleme I, II und Fall Nr. 5 – Grenzprobleme

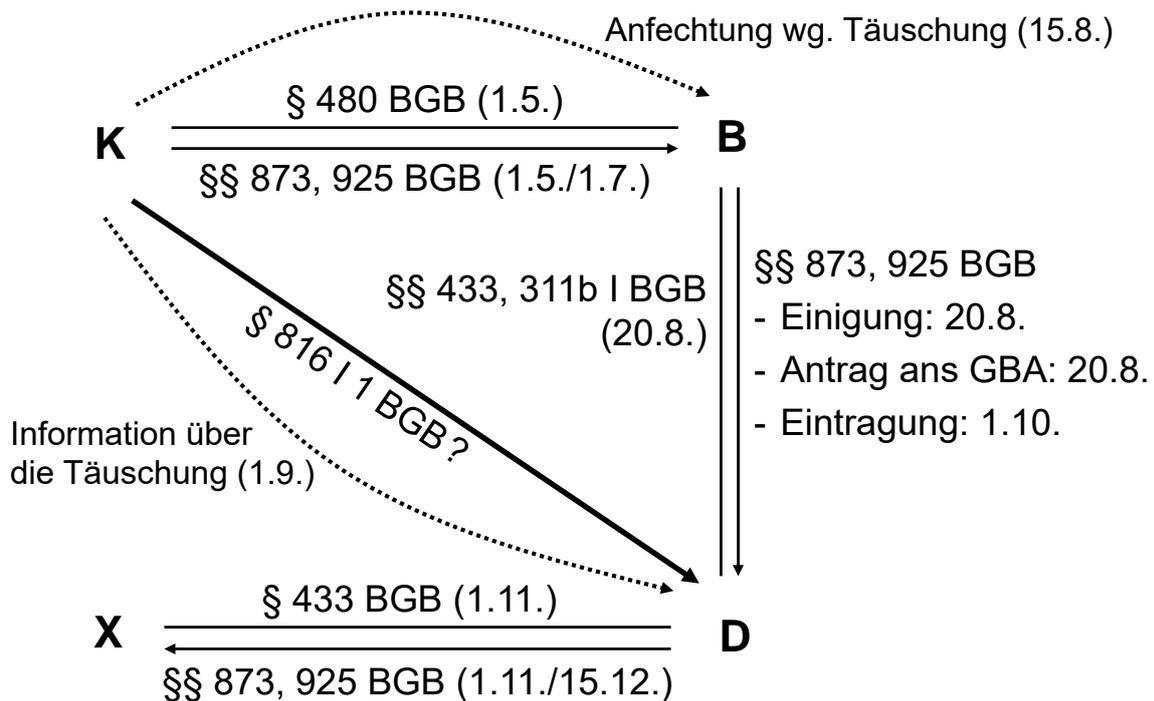
Fall Nr. 1 – Heiratspläne



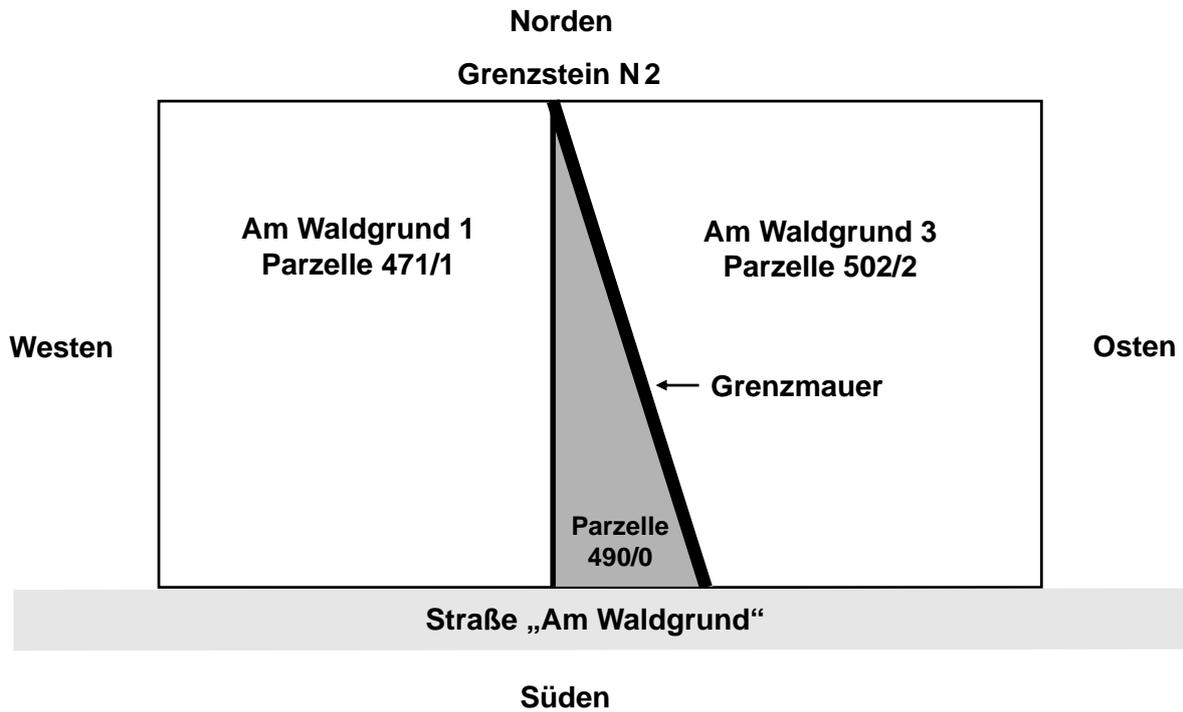
Fall Nr. 2 – Insolvenzprobleme I



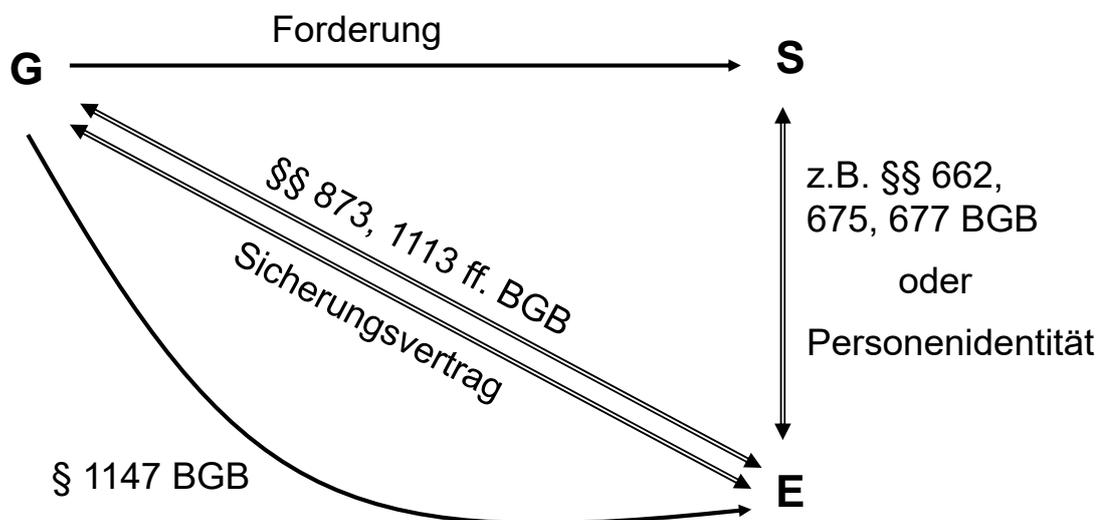
Fall Nr. 4 – Betrugereien



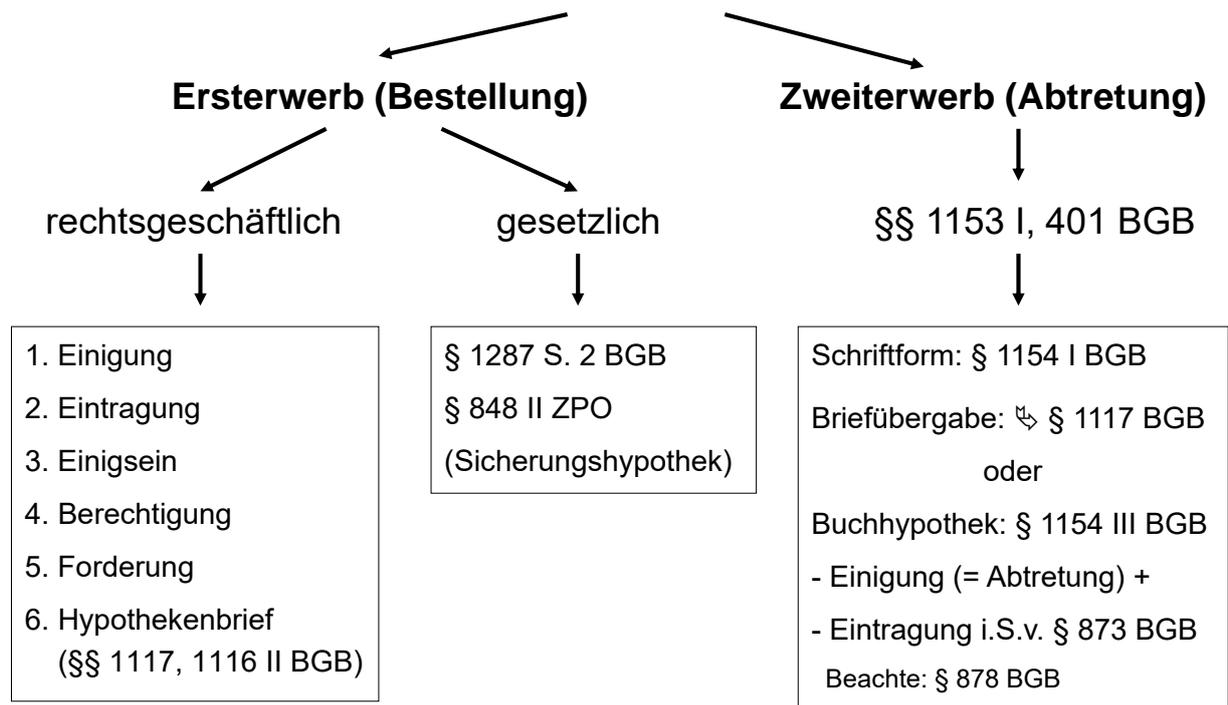
Fall Nr. 5 – Grenzprobleme



Hypothekenrecht – Beteiligte



G = Forderungs-/Hypothekengläubiger / S = Forderungsschuldner / E = Grundstückseigentümer



1. Einigung (§ 873 I BGB) = Vertrag i.S.v. §§ 145 ff. BGB
2. Eintragung ins Grundbuch (§ 873 I BGB)
3. Einigsein bei Eintragung (Beachte § 873 II BGB)
4. Berechtigung
5. Forderung
 - sonst Eigentümergrundschild (§§ 1163 I 1, 1177 BGB)
6. Hypothekenbrief
 - Briefhypothek: Übergabe des Briefes (§ 1117 BGB)
 - ⇒ sonst Eigentümergrundschild (§§ 1163 II, 1177 BGB)
 - Buchhypothek: Einigung über den Ausschluss der Brieferteilung + Eintragung im Grundbuch (§ 1116 II BGB)

Wenn die Berechtigung fehlt, ist unter Nr. 4 zusätzlich zu prüfen:

- a) **Bestellung der Hypothek = Verkehrsgeschäft**
 - keine wirtschaftliche Identität der Parteien
- b) **Rechtsschein des Eigentums**
 - Eintragung des Verfügenden im Grundbuch (§ 891 BGB)
- c) **keine Bösgläubigkeit**
 - nur Vorsatz bezüglich der Nichtberechtigung schadet (§ 892 I BGB)
 - Maßgeblicher Zeitpunkt: § 892 II BGB
 - Fortbestand des guten Glaubens bis zur Valutierung + ggf. bis zur Übergabe des Briefes erforderlich
- d) **kein Widerspruch eingetragen (§§ 892 I 1, 899 BGB)**

1. Abtretung der Forderung
 - Einigung über den Übergang der Gläubigerstellung (§ 398 BGB)
 - Schriftform (§ 1154 I BGB)
 - gilt nur für die Erklärung des Zedenten, nicht des Zessionars
 - ersetzbar durch die Eintragung im Grundbuch (§ 1154 II BGB)
 - Briefhypothek: Übergabe des Briefes (§§ 1154 I, 1117 BGB)
 - Buchhypothek: Eintragung im Grundbuch (§§ 1154 III, 873 BGB)
2. Berechtigung hinsichtlich der Forderung
3. Berechtigung hinsichtlich der Hypothek

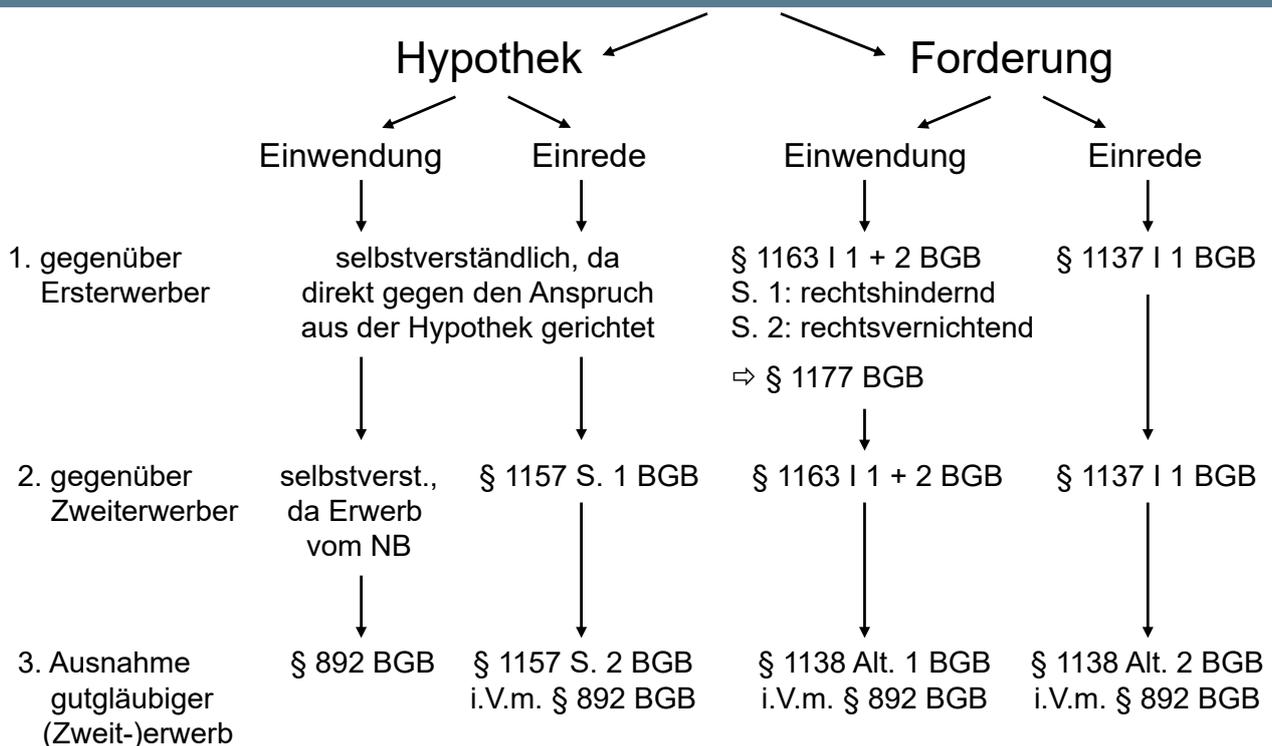
- Wenn die Berechtigung hinsichtlich der Forderung fehlt, ist unter Nr. 2 zu prüfen: Fiktion der Forderung nach **§§ 1138, 892 BGB**
 - a) Forderungsabtretung = Verkehrsgeschäft
 - b) Rechtsschein (Beachte: § 1140 BGB)
 - Unrichtigkeit des Grundbuchs hinsichtlich der Forderung (z.B. Eintragung einer Darlehenshypothek im Grundbuch) + Legitimation des Abtretenden (§ 891 BGB)
 - Kette öffentlich beglaubigter Abtretungserklärungen (§ 1155 BGB)
 - c) keine Bösgläubigkeit bezüglich der Existenz der Forderung
 - d) kein Widerspruch eingetragen
- **Achtung:** Forderungsfiktion nur zum Zwecke des Hypothekenerwerbs. Die Forderung selbst wird nicht gutgläubig erworben.
- **Achtung:** Kein § 1138 BGB bei der Sicherungshypothek (§ 1185 II BGB)

- Wenn die Berechtigung hinsichtlich der Hypothek fehlt, ist unter Nr. 3 zu prüfen: Gutglaubenstatbestand nach **§ 892 BGB**
 - a) Forderungsabtretung = Verkehrsgeschäft
 - b) Rechtsschein (Beachte: § 1140 BGB)
 - Unrichtigkeit des Grundbuchs hinsichtlich der Hypothek (z.B. Eintragung der Hypothek trotz Nichtigkeit des Erwerbsgeschäfts) + Legitimation des Abtretenden (§ 891 BGB)
 - Kette öffentlich beglaubigter Abtretungserklärungen (§ 1155 BGB)
 - c) keine Bösgläubigkeit bezüglich der Existenz der Hypothek
 - d) kein Widerspruch eingetragen
- ⇒ *Fall Nr. 7 – Nur Wissen schadet*
- ⇒ *Fall Nr. 8 – Die forderungsentkleidete Hypothek*
- ⇒ *Fall Nr. 9 – Der Doppelmangel*

Rechte des Hypothekengläubigers

1. Zahlungsanspruch gegen den Schuldner der persönlichen Forderung
2. Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück gegen den Eigentümer (§ 1147 BGB)
 - bei Briefhypothek Vorlage des Briefes erforderlich (§ 1160 BGB)
 - Klage und Titulierung vor Zwangsvollstreckung erforderlich
 ⇔ Unterwerfung unter die sofortige ZV in notarieller Urkunde (§ 794 I Nr. 5 ZPO); bei Bankkredit der praktische Regelfall
 - Vollstreckung nach dem ZVG
 - Zwangsversteigerung (§§ 15 ff. ZVG)
 - Zwangsverwaltung (§§ 146 ff. ZVG)
 - kein Zahlungsanspruch gegen den Eigentümer aus der Hypothek
 Aber: Abwendung der Zwangsvollstreckung durch Zahlung (§ 1142 BGB)

Einwände gegen den Anspruch aus § 1147 BGB



1. Grundstück

- bei Mehrzahl von Grundstücken: Gesamthypothek (§ 1132 BGB)
- Verpachtung / Vermietung unerheblich

2. Zubehör (§ 1120 BGB ⇔ § 97 BGB)

- Hotelomnibus (RGZ 47, 200) ⇔ Fuhrpark bei Spedition (BGHZ 85, 234)
- eigenes Zubehör; Nutzung durch Pächter / Mieter unerheblich
- auch Anwartschaft; bei Bedingungseintritt Pfandrecht an der Sache
- Enthftung bei Veräußerung und Entfernung vor Beschlagnahme (§ 1121 BGB)
 - ⇒ **Achtung:** nicht bei Sicherungsübereignung (keine Entfernung)
- Enthftung bei Aufhebung der Zubehöreigenschaft im Rahmen ordnungsgemäßer Wirtschaft vor Beschlagnahme (§ 1122 II BGB)

3. Früchte und Bestandteile nach Trennung (§ 1120 BGB)

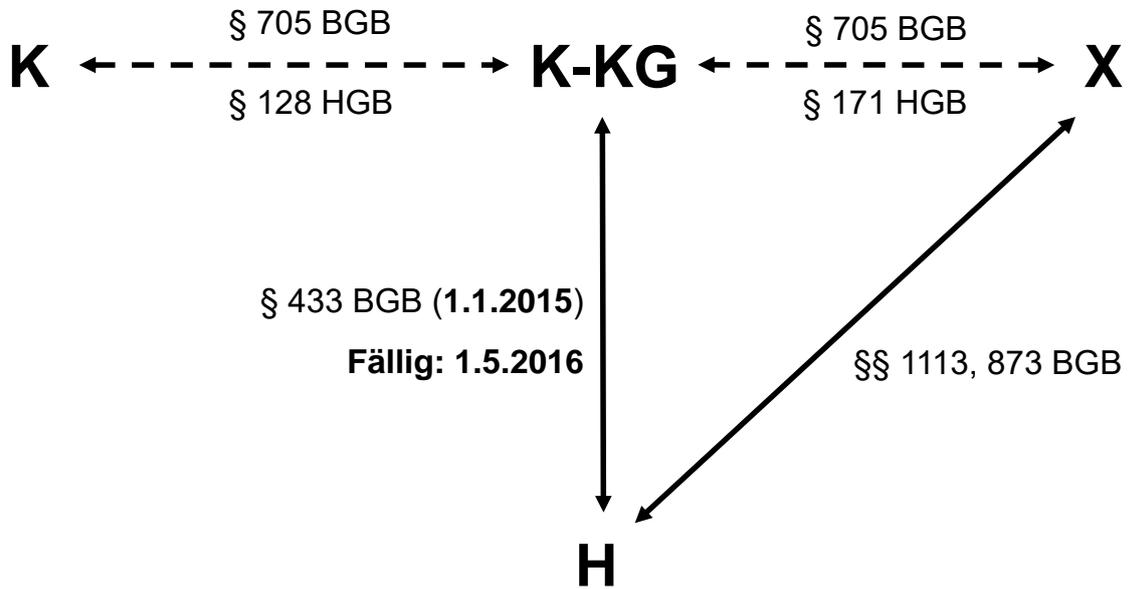
- nicht bei Eigentumserwerb Dritter, z.B. Pächter (§ 956 BGB)
 - ⇒ Ausgleich: Haftung der Miet- / Pachtforderung (§ 1123 BGB)
- Enthftung bei Veräußerung und Entfernung vor Beschlagnahme (§ 1121 BGB)
- Enthftung bei Trennung im Rahmen ordnungsgemäßer Wirtschaft und (nicht vorübergehender) Entfernung vom Grundstück (§ 1122 I BGB)

4. Miet- und Pachtforderungen (§ 1123 BGB)

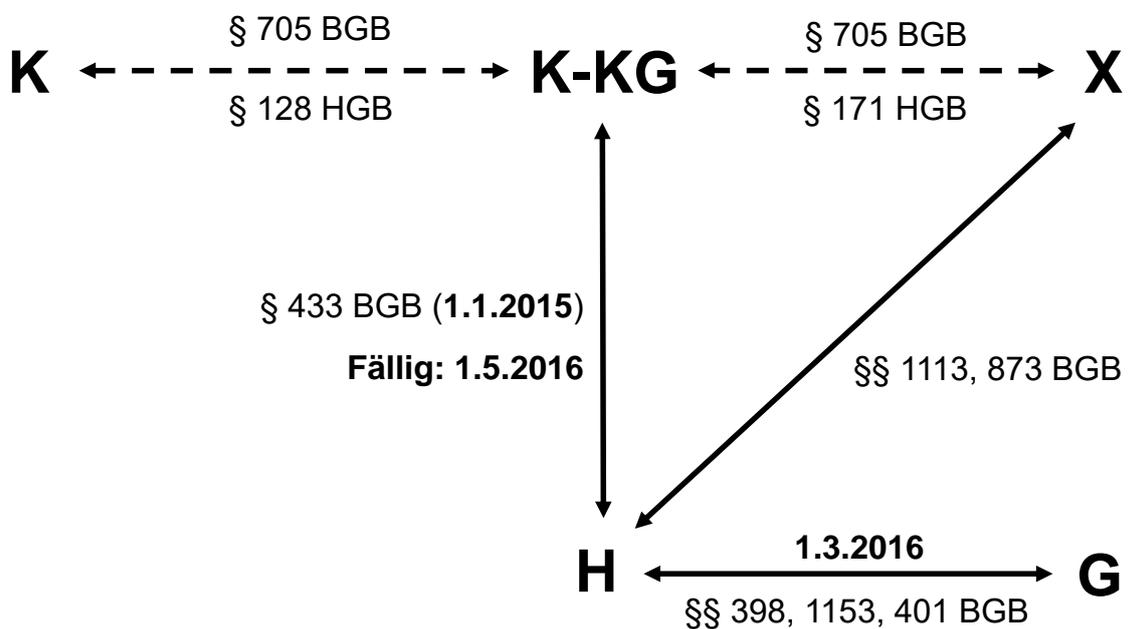
- Beachte die zeitliche Grenze in § 1123 II BGB

5. Versicherungsforderungen (§§ 1127 ff. BGB)

Fall Nr. 6 – Probleme mit der Hypothek

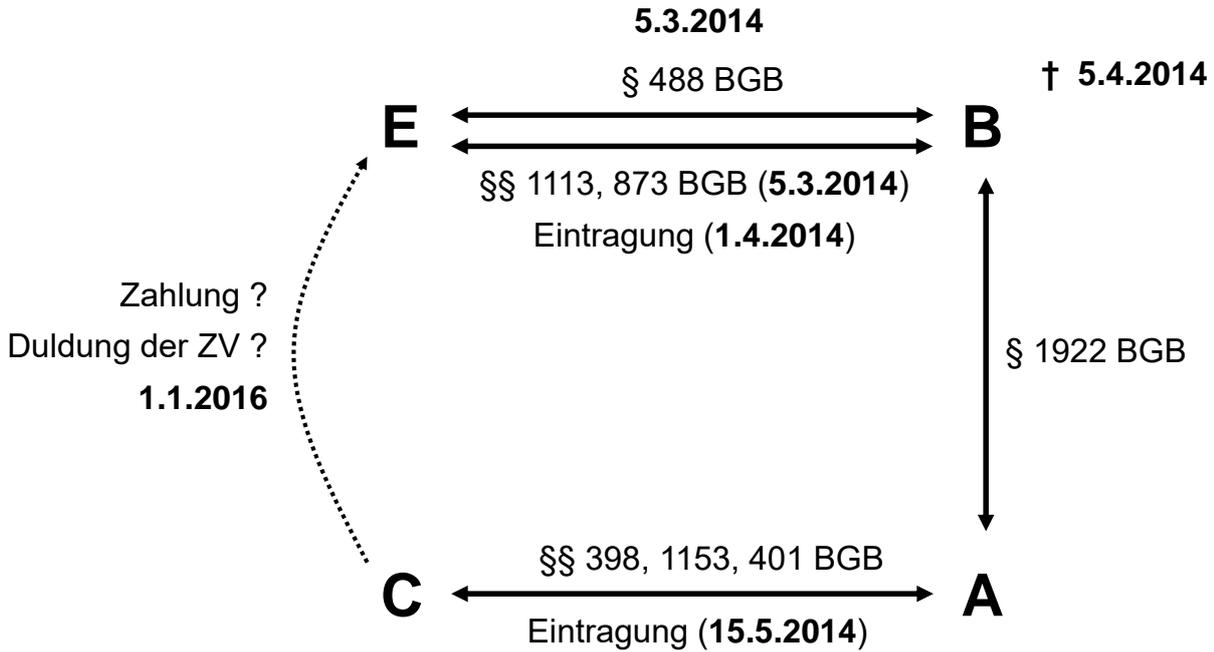


Fall Nr. 7 – Nur Wissen schadet

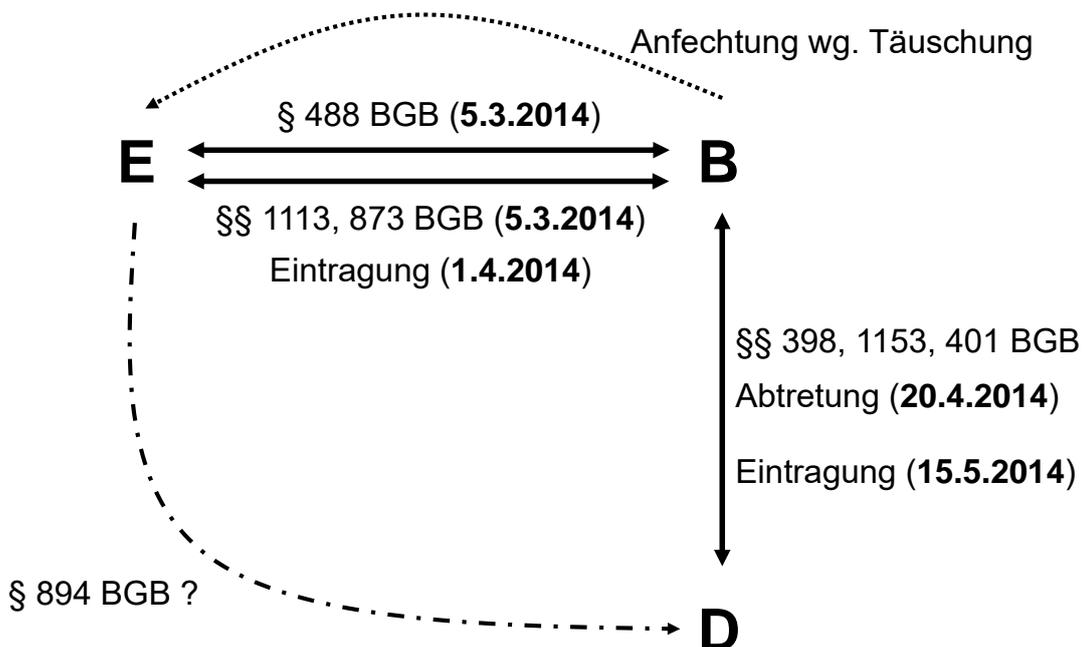


Fall Nr. 8

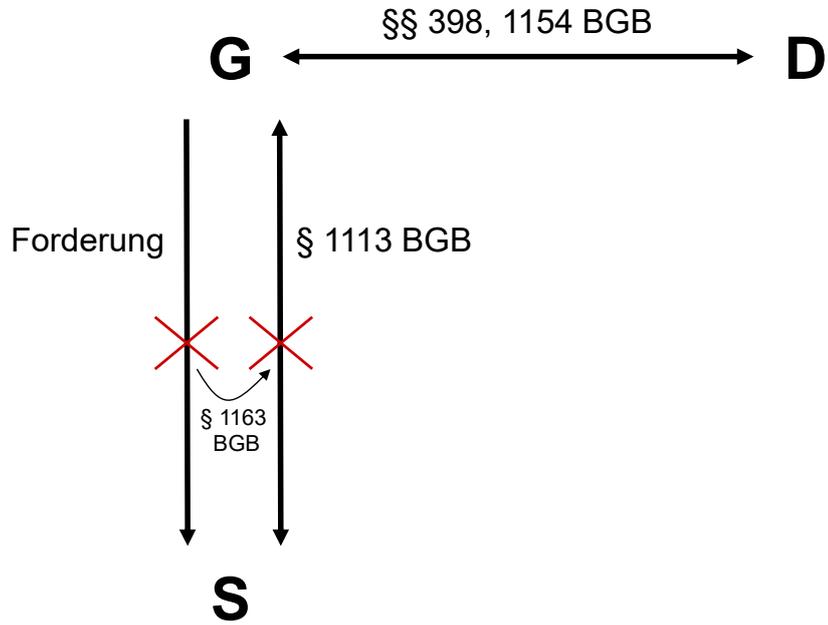
Die forderungsentkleidete Hypothek



Fall Nr. 9 – Doppelmangel



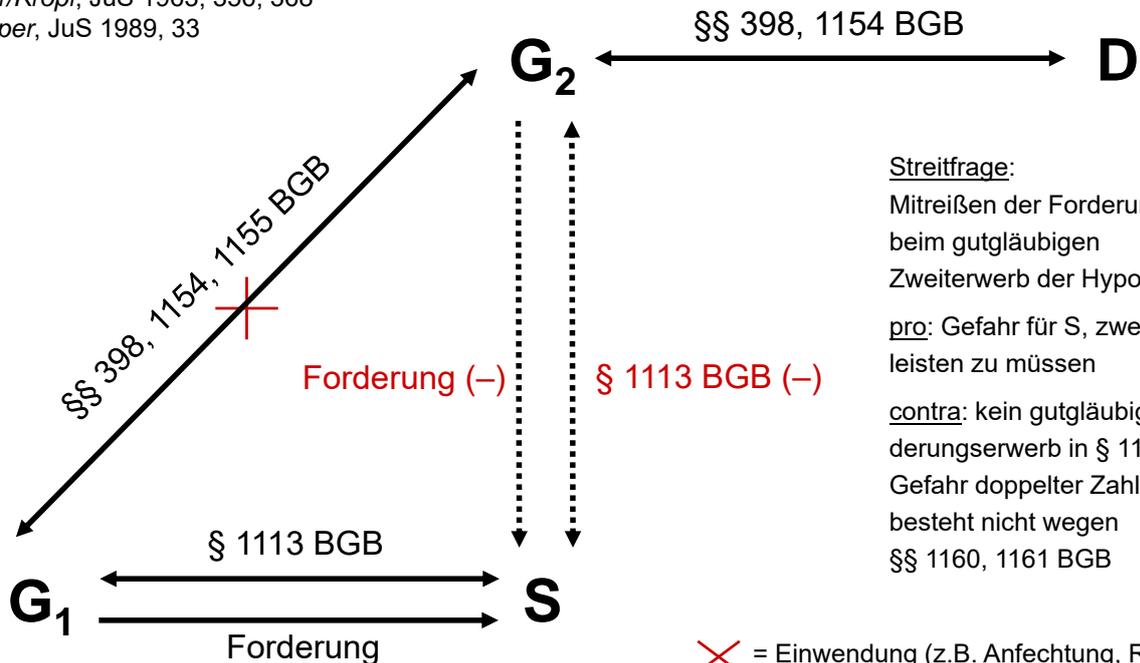
Vertiefung: Gutgläubiger Hypotheken-Zweiterwerb



✗ = Einwendung (z.B. Anfechtung, Rücktritt)

Vertiefung: Gutgläubiger Hypotheken-Zweiterwerb

Petersen/Rothenfußer, WM 2000, 657
Jahr/Kropf, JuS 1963, 356, 368
Karper, JuS 1989, 33



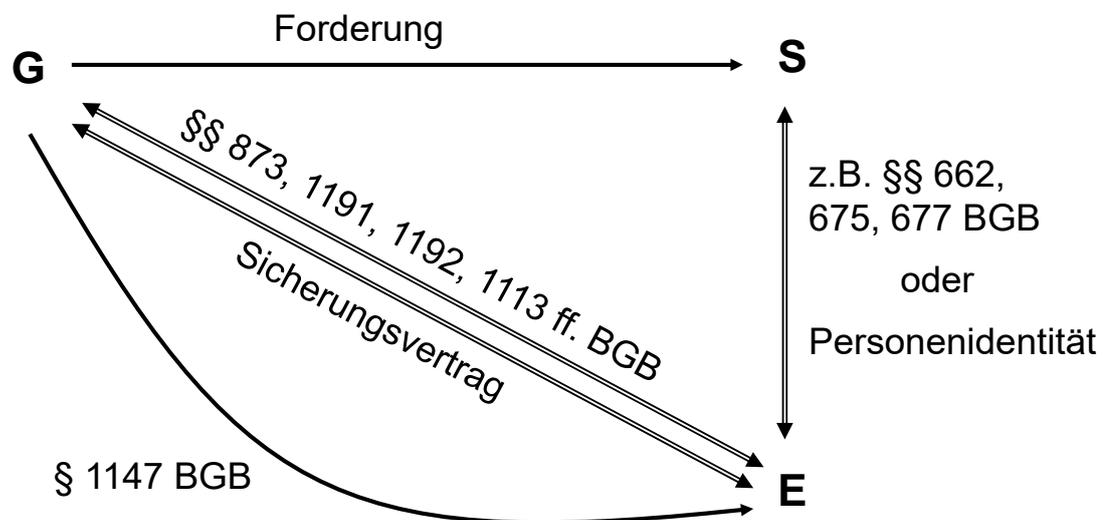
Streitfrage:

Mitreißen der Forderung
beim gutgläubigen
Zweiterwerb der Hypothek

pro: Gefahr für S, zweifach
leisten zu müssen

contra: kein gutgläubiger For-
derungserwerb in § 1138 BGB;
Gefahr doppelter Zahlung
besteht nicht wegen
§§ 1160, 1161 BGB

✗ = Einwendung (z.B. Anfechtung, Rücktritt)



G = Forderungs-/Grundschuldgläubiger / S = Forderungsschuldner / E = Grundstückseigentümer

- ⇒ **Grundsatz:** Anwendung des Hypothekenrechts (§ 1192 I BGB)
Ausnahme: Vorschriften, die auf der Akzessorietät aufbauen
1. Einigung (§ 873 I BGB) = Vertrag i.S.v. §§ 145 ff. BGB
 2. Eintragung ins Grundbuch (§ 873 I BGB)
 3. Einigsein bei Eintragung (Beachte § 873 II BGB)
 4. Berechtigung
 5. Grundschuldbrief
 - Briefgrundschuld: Übergabe des Briefes (§ 1117 BGB)
 - ⇒ sonst Eigentümergrundschuld (§§ 1163 II, 1177 BGB)
 - Buchgrundschuld: Einigung über den Ausschluss der Brieferteilung + Eintragung im Grundbuch (§ 1116 II BGB)

Wenn die Berechtigung fehlt, ist unter Nr. 4 zusätzlich zu prüfen:

- a) **Bestellung der Grundschild = Verkehrsgeschäft**
 - keine wirtschaftliche Identität der Parteien
- b) **Rechtsschein des Eigentums**
 - Eintragung des Verfügenden im Grundbuch (§ 891 BGB)
- c) **keine Bösgläubigkeit**
 - nur Vorsatz bez. Nichtberechtigung schadet (§ 892 I BGB)
 - maßgeblicher Zeitpunkt: § 892 II BGB
 - ggf. Fortbestand des guten Glaubens bis zur Übergabe des Grundschildbriefes erforderlich
- d) **kein Widerspruch eingetragen (§§ 892 I 1, 899 BGB)**

1. Abtretung der Grundschild

- Einigung über den Übergang der Gläubigerstellung hinsichtlich der Grundschild (§ 398 BGB)
- Schriftform (§ 1154 I BGB)
 - gilt nur für die Erklärung des Zedenten, nicht des Zessionars
 - ersetzbar durch Eintragung im Grundbuch (§ 1154 II BGB)
- Briefgrundschild: Übergabe des Briefes (§§ 1154 I, 1117 BGB)
- Buchgrundschild: Eintragung im Grundbuch (§§ 1154 III, 873 BGB)

2. Berechtigung hinsichtlich der Grundschild

- Wenn die Berechtigung hinsichtlich der Grundschild fehlt, ist unter Nr. 2 zu prüfen: Gutglaubenstatbestand nach **§ 892 BGB**
 - a) Grundschildabtretung = Verkehrsgeschäft
 - b) Rechtsschein (Beachte: § 1140 BGB)
 - Unrichtigkeit des Grundbuchs hinsichtlich der Grundschild + Legitimation des Abtretenden (§ 891 BGB)
 - Kette öffentlich beglaubigter Abtretungserklärungen (§ 1155 BGB)
 - c) keine Bösgläubigkeit bezüglich der Existenz der Grundschild
 - d) kein Widerspruch eingetragen
- Achtung: Einreden (insbes. aus dem Sicherungsvertrag) waren früher gemäß § 1157 S. 2 BGB bei gutem Glauben überwindbar und neue Einreden konnten gar nicht erhoben werden (SiV wirkt nur relativ).
- **Jetzt: § 1192 Abs. 1a BGB** für Sicherungsgrundschild ⇒ b.w.

1. Schutz bei Sicherungsgrundschild

- *Weller*, JuS 2009, 969; *Redeker*, ZIP 2009, 208 (mit Fallbeispiel)
- bei (partieller) Rückzahlung des Darlehens entsteht ein Anspruch auf (partielle) „Freigabe“ der Grundschild (BGH WM 2018, 1501, Rn. 9: Aufhebung, Verzicht ⇒ Eigentümergrundschild, Abtretung)
- Erhaltung der Einreden aus dem Sicherungsvertrag auch gegenüber dem (gutgläubigen) Zweiterwerber der Grundschild (§ 1192 Ia BGB n.F. erklärt § 1157 S. 2 BGB insoweit für unanwendbar) und generelle Möglichkeit, (neue) Einreden aus dem Sicherungsvertrag geltend zu machen
 - ⇒ Schutz des Eigentümers bei Grundschild jetzt besser als bei Hypothek
- sofortige Kündigung / Fälligkeitstellung der Grundschild nicht mehr möglich (§ 1193 II 2 BGB n.F.)
 - ⇒ BGH WM 2017, 1149: sechsmonatige Wartefrist des § 1193 I 2 BGB gilt analog auch für die Vollstreckung der Grundschildzinsen

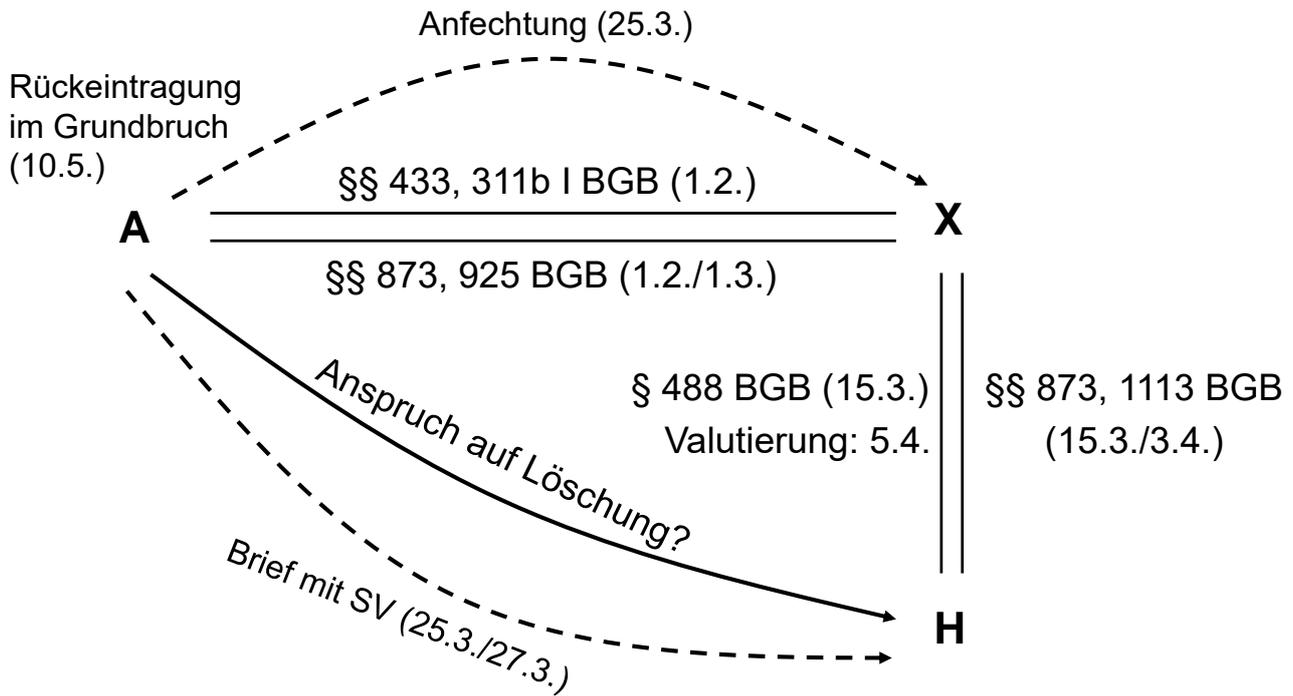
1. Schutz bei Sicherungsgrundschuld

- Schadensersatzpflicht des Zweiterwerbers bei unberechtigter Vollstreckung aus einer Urkunde i.S.v. § 794 I Nr. 5 ZPO (§ 799a ZPO n.F.)
- BGHZ 185, 133 = NJW 2010, 2041: Zessionar einer Sicherungsgrundschuld kann aus einer Unterwerfungserklärung (s.o. Folie 23) nur vorgehen, wenn er in den Sicherungsvertrag eintritt (konstruktiv a.A. BGH NJW 2011, 2803)
 - ⇒ Vertrag zu Gunsten des Sicherungsgebers möglich (BGH ZIP 2012, 1549)
 - ⇒ kein Eintritt in den Sicherungsvertrag nötig bei einer Abtretung der Forderung und Erteilung einer Einziehungsbefugnis an den Titelgläubiger (BGH WM 2018, 1932)
- ⇔ Achtung Abgrenzung: Bei einer **Übereignung des** mit einer Grundschuld belasteten **Grundstücks** kann der Erwerber Einreden aus dem Sicherungsvertrag, insbesondere die Einrede eines (partiellen) Fortfalls des Sicherungszwecks nur bei einer Abtretung des Rückgewähranspruchs an ihn geltend machen (BGH ZIP 2017, 2395; *Knees*, ZIP 2018, 1055, 1056 f.).

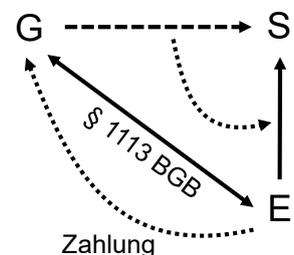
2. Immobiliendarlehensvertrag zw. Verbraucher + Unternehmer

- Information über Möglichkeit der Abtretung (Art. 247 § 1 III 2 EGBGB; bis Anfang 2016: Art. 247 § 9 EGBGB; ursprünglich § 492 Abs. 1a BGB)

„Die weiteren vorvertraglichen Informationen müssen auch einen deutlich gestalteten Hinweis darauf enthalten, dass der Darlehensgeber Forderungen aus dem Darlehensvertrag ohne Zustimmung des Darlehensnehmers abtreten und das Vertragsverhältnis auf einen Dritten übertragen darf, soweit nicht die Abtretung im Vertrag ausgeschlossen wird oder der Darlehensnehmer der Übertragung zustimmen muss.“
- Unterrichtungspflichten bei Auslaufen des Vertrags / der Sollzinsbindung (§ 493 BGB)



1. Zahlung durch Eigentümer = persönlicher Schuldner
 - Entstehung einer Eigentümergrundsschuld (§§ 1163 I 2, 1177 I BGB)
2. Zahlung durch Eigentümer ≠ persönlicher Schuldner
 - Forderungsübergang auf den Eigentümer (§ 1143 BGB)
 - Parallelen: § 774 BGB (Bürgschaft), § 1225 BGB (Pfandrecht)
 - Entstehung einer Eigentümerhypothek (§ 1177 II BGB)
3. Zahlung durch persönlichen Schuldner ≠ Eigentümer
 - Übergang der Hypothek auf den Schuldner, soweit ein Ersatzanspruch gegen den Eigentümer besteht (§ 1164 BGB)



1. Zahlung durch Eigentümer = persönlicher Schuldner
 - entscheidend, ob Zahlung auf persönliche Schuld (⇒ Fortbestand der Fremdgrundschuld) oder Zahlung auf das dingliche Recht (⇒ Umwandlung in Eigentümergrundschuld)
 - bei Bankkredit i.d.R. Klausel, dass Zahlung auf persönliche Schuld
2. Zahlung durch Eigentümer ≠ persönlicher Schuldner
 - bei konkreter Forderung i.d.R. Zahlung auf die Grundschuld
 - Forderungsübergang analog § 1143 BGB nach h.M. (–)
 - aber Anspruch auf Abtretung gegen den Sicherungsnehmer [Hinweis: ebenso bei Sicherungsübereignung + Sicherungsabtretung]
 - anders beim Schuldbeitritt; dort Forderungsübergang nach § 426 II BGB
3. Zahlung durch persönlichen Schuldner ≠ Eigentümer
 - Unanwendbarkeit von § 1164 BGB

Achtung:

Höchst examensrelevant ist der Ausgleich mehrerer Sicherungsgeber untereinander, beispielsweise zwischen einem Bürgen auf der einen, dem eine Hypothek oder Grundschuld bestellenden Eigentümer eines Grundstücks auf der anderen Seite. Die Frage wird ausführlich behandelt auf den Folien 204 – 217 zur Vorlesung Kreditsicherungsrecht (mit Fall Nr. 26 – Regress der Sicherungsgeber)

Problem 1: Regress: Bürgschaft – akzessorische Sicherheit (z.B. Hypothek)

Ausgangslage:

- leistet der Bürge: B → E aus §§ 1147, 1113 i.V.m. §§ 774 I, 412, 401 BGB
- leistet der Eigentümer: E → B aus § 765 i.V.m. §§ 1143 I, 412, 401 BGB
- **Problem:** Regressmöglichkeit führt zu einem sog. Wettlauf der Sicherungsgeber

Frage: normative Korrektur?

- a.A.: keine Korrektur; Argument: Wettlauf liegt im Interesse des Gläubigers
- a.A.: Privilegierung des Bürgen; Argument: § 776 BGB
- h.M.: Ausgleich der Sicherungsgeber analog § 774 II BGB
 - **Quotenmodell:** Haftungsquote bestimmt sich nach dem übernommenen Haftungsrisiko der Sicherungsgeber untereinander (vgl. BGH ZIP 2009, 166)
 - **Stufenmodell:** Ausgleich nach „Köpfen“ innerhalb der jeweiligen gemeinsamen Haftungsstufe

Beispiel für die Berechnung im Quoten- und Stufenmodell

Bürge 1: Höchstbetragsbürgschaft: 30.000 Euro

Bürge 2: Höchstbetragsbürgschaft: 60.000 Euro

Fall 1: restliche Schuld: 30.000 Euro

Fall 2: restliche Schuld: 45.000 Euro

Fall 3: restliche Schuld: 60.000 Euro

I. Quotenmodell:

Aufteilung der restlichen Schuld zwischen B1 und B2 nach dem Verhältnis 1:2

Fall 1: B1 schuldet 10.000 Euro, B2 schuldet 20.000 Euro

Fall 2: B1 schuldet 15.000 Euro, B2 schuldet 30.000 Euro

Fall 3: B1 schuldet 20.000 Euro, B2 schuldet 40.000 Euro

II. Stufenmodell:

Fall 1

nur eine gemeinsame Haftungsstufe von 30.000 Euro ⇒ hälftige Teilung
Ergebnis: B1 schuldet 15.000 Euro, B2 schuldet 15.000 Euro

Fall 2

1. Haftungsstufe von 30.000 Euro ⇒ hälftige Teilung
⇒ B1 schuldet 15.000 Euro, B2 schuldet 15.000 Euro
 2. Haftungsstufe von 15.000 Euro
⇒ B2 haftet allein
- Ergebnis: B1 schuldet 15.000 Euro, B2 schuldet 30.000 Euro

Fall 3

1. Haftungsstufe von 30.000 Euro ⇒ hälftige Teilung
⇒ B 1 schuldet 15.000 Euro, B2 schuldet 15.000 Euro
 2. Haftungsstufe von 30.000 Euro
⇒ B2 haftet allein
- Ergebnis: B1 schuldet 15.000 Euro, B2 schuldet 45.000 Euro

Problem 2: Regress: Bürgschaft – nicht akzessorische Sicherheit (z.B. Grundschuld)

Ausgangslage:

- keine *cessio legis* zugunsten des Sicherungsgebers der nicht akzessorischen Sicherheit ⇒ keine *gesetzliche* Regressmöglichkeit gegen den Hauptschuldner (wohl aber aus § 670 BGB) und auch kein Regress über §§ 412, 401 gegen die Besteller akzessorischer Sicherheiten
- §§ 412, 401 BGB bei nicht akzessorischen Sicherheiten nicht anwendbar ⇒ eine nicht akzessorische Sicherheit geht nicht automatisch auf den in Anspruch genommenen Sicherungsgeber (z.B. Bürgen) über
- **Problem:** „Weglauf der Sicherungsgeber“

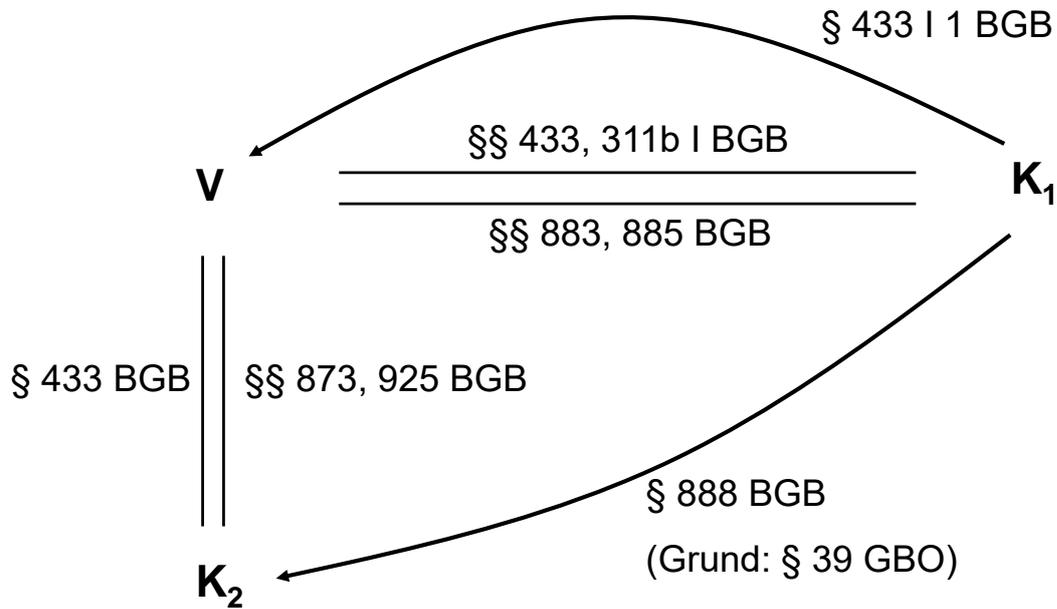
Lösung: b.w.

Problem 2: Regress: Bürgschaft – nicht akzessorische Sicherheit
(z.B. Grundschuld)

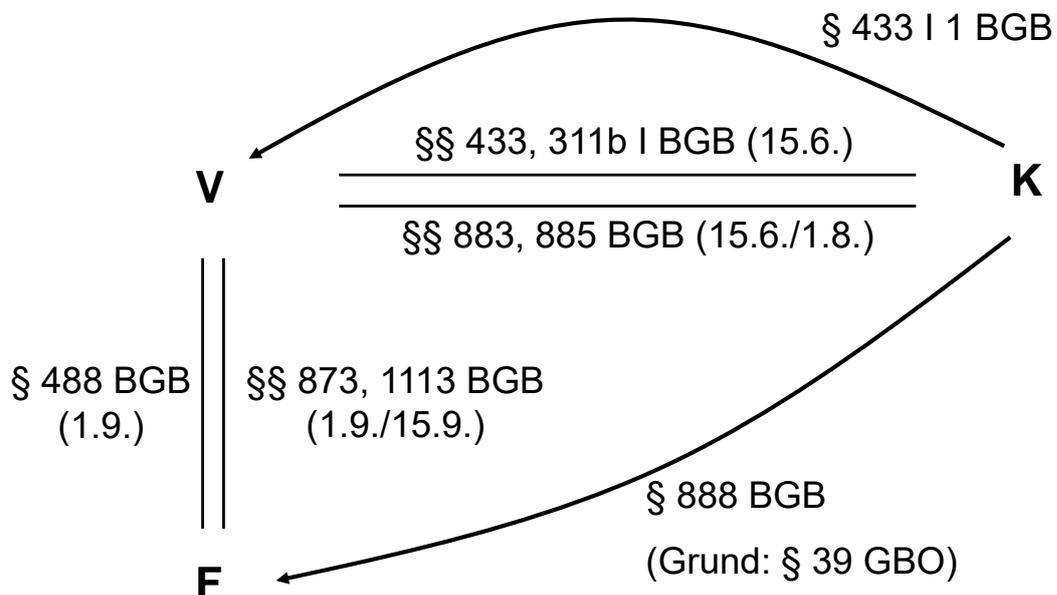
Lösung:

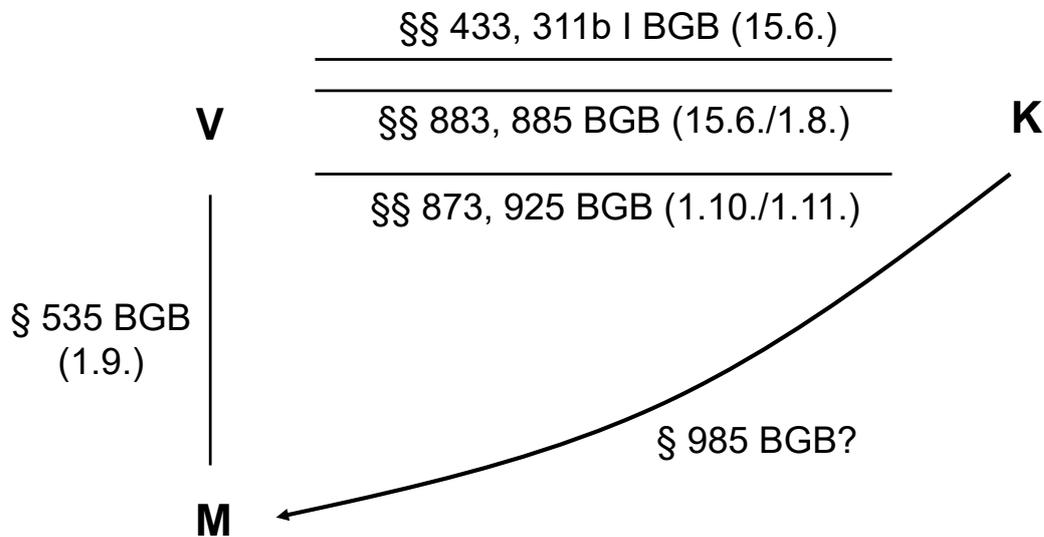
- leistet der Eigentümer: Anspruch des Eigentümers gegen den Gläubiger aus der Sicherungsabrede auf Abtretung der Hauptforderung
 - mit der Hauptforderung geht die akzessorische Sicherheit (hier: Bürgschaft) nach § 401 BGB auf den Eigentümer über
 - Eigentümer → Bürge aus § 765 I BGB, Umfang: § 774 II BGB analog
- leistet der Bürge: Anspruch des Bürgen gegen den Gläubiger aus dem Bürgschaftsvertrag auf Abtretung der nicht akzessorischen Sicherheit (hier: Grundschuld)
 - Bürge → Eigentümer aus §§ 1192, 1147 BGB, Umfang: § 774 II BGB analog

- ⇒ Definition: Sicherungsmittel eigener Art, das einen schuldrechtlichen Anspruch mit gewissen dinglichen Wirkungen versieht
1. Vormerkungsfähiger Anspruch (Akzessorietät) – § 883 I BGB
 - Anspruch auf Einräumung, Aufhebung, Inhalts- oder Rangänderung eines dinglichen Rechts an Grundstücken oder Grundstücksrechten
 - auch bedingte + zukünftige Ansprüche – § 883 I 2 BGB
 2. Bewilligung – § 885 I 1 Alt. 2 BGB
 - formfrei wirksam; vgl. aber § 29 GBO
 - Alternative: einstweilige Verfügung – § 885 I 1 Alt. 1 BGB
 3. Eintragung – §§ 883 I, 885 I 1 BGB
 4. Berechtigung des Bewilligenden



Fall: Zweitverkauf + Übereignung nach vormerkungsgesichertem Erstverkauf



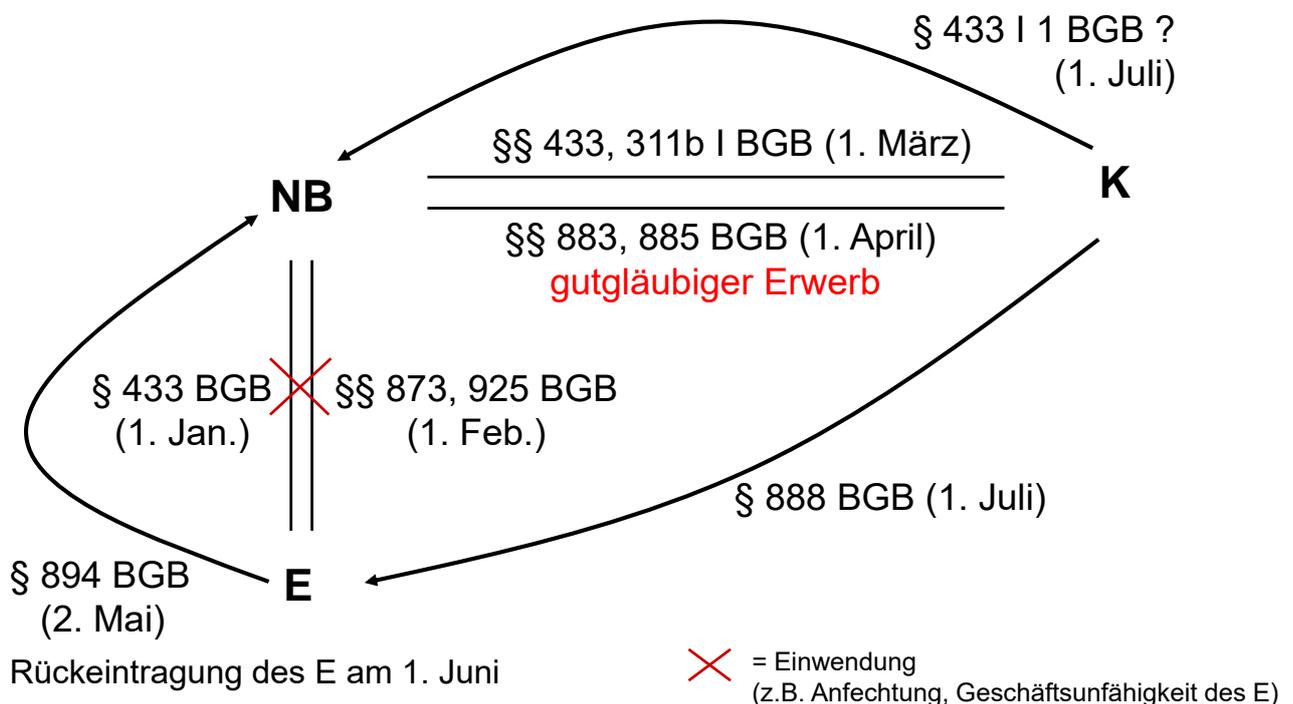


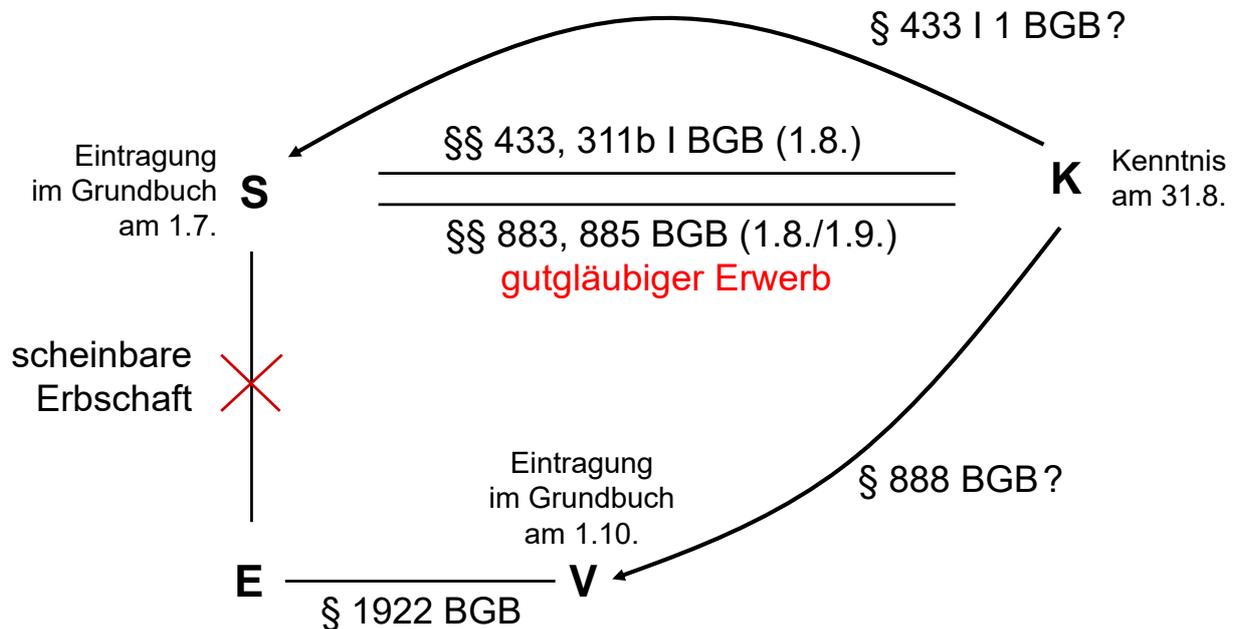
1. Kein gutgläubiger Erwerb des vorgemerkten Anspruchs
 - generelle Unmöglichkeit gutgläubigen Forderungserwerbs
2. Gutgläubiger Vormerkungserwerb bei bestehendem Anspruch
 - a) gutgläubiger Ersterwerb einer Vormerkung vom Nichtberechtigten
 - nach h.M. möglich, aber str., ob § 892 BGB oder § 893 Alt. 2 BGB in direkter bzw. analoger Anwendung ⇒ Folien 55 ff.
 - b) gutgläubiger Zweiterwerb einer „Scheinvormerkung“ sehr str. ⇒ Folien 58 ff.
 - a.A. (-): §§ 892 f. BGB unanwendbar, da sich der Zweiterwerb außerhalb des Grundbuchs vollzieht (analog § 401 I BGB)
 - h.M. (+): Erwerber verlässt sich hinsichtlich der Sicherung auf den Rechtsschein des Grundbuchs ⇒ §§ 892 f. BGB anwendbar
 - c) Gutgläubigkeit z.Z. des Vormerkungserwerbs ausreichend
 - d) Eintragung des Berechtigten = „Verfügung“ analog § 883 II BGB

Gutgläubiger Erwerb einer Vormerkung

1. Normaler Erwerbstatbestand (s.o. Folie 50)
2. Gutglaubenstatbestand bei Fehlen der Berechtigung
 - ⇒ str., ob § 892 BGB oder § 893 Alt. 2 BGB direkt/analog
 - a) Verkehrsrechtsgeschäft
 - (-) bei wirtschaftlicher Identität der Parteien
 - (-) bei Erwerb durch einstweilige Verfügung
 - b) Rechtsschein: Eintragung im Grundbuch – § 891 BGB
 - c) keine Bösgläubigkeit – § 892 BGB analog
 - nur Vorsatz bezüglich der Nichtberechtigung schadet
 - maßgeblicher Zeitpunkt: § 892 II BGB analog
 - d) kein Widerspruch eingetragen

Gutgläubiger Erwerb einer Vormerkung



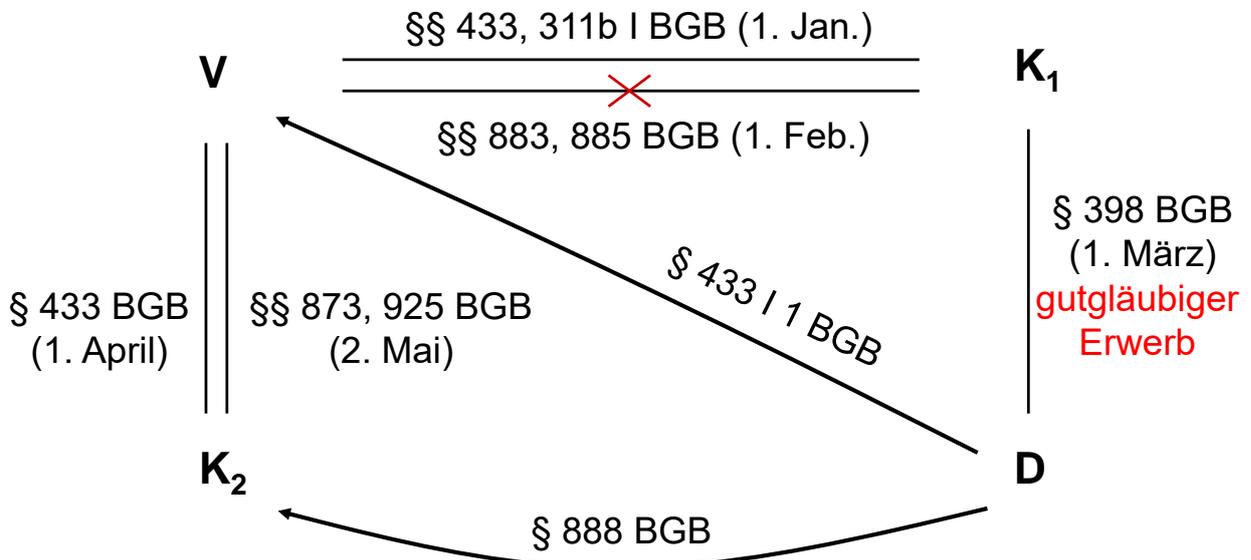


1. Normaler Erwerbstatbestand – § 401 I BGB analog
 - a) Existenz des vorgemerkten schuldrechtlichen Anspruchs
 - b) wirksame Abtretung – § 398 BGB
 - keine Formbedürftigkeit des Abtretungsvertrags
2. Gutglaubenstatbestand bei Fehlen der Vormerkung
 - ⇒ Zulässigkeit des gutgläubigen Zweiterwerbs str., s.o. Folie 54
 - a) Verkehrsrechtsgeschäft
 - (-) bei wirtschaftlicher Identität der Parteien
 - b) Rechtsschein: Eintragung einer „Scheinvormerkung“ im Grundbuch zugunsten des Zedenten
 - c) keine Bösgläubigkeit des Zessionars – § 892 BGB analog
 - d) kein Widerspruch eingetragen

Gutgläubiger Zweiterwerb einer Vormerkung

✗ = Geschäftsunfähigkeit des V bei Bewilligung der Vormerkung

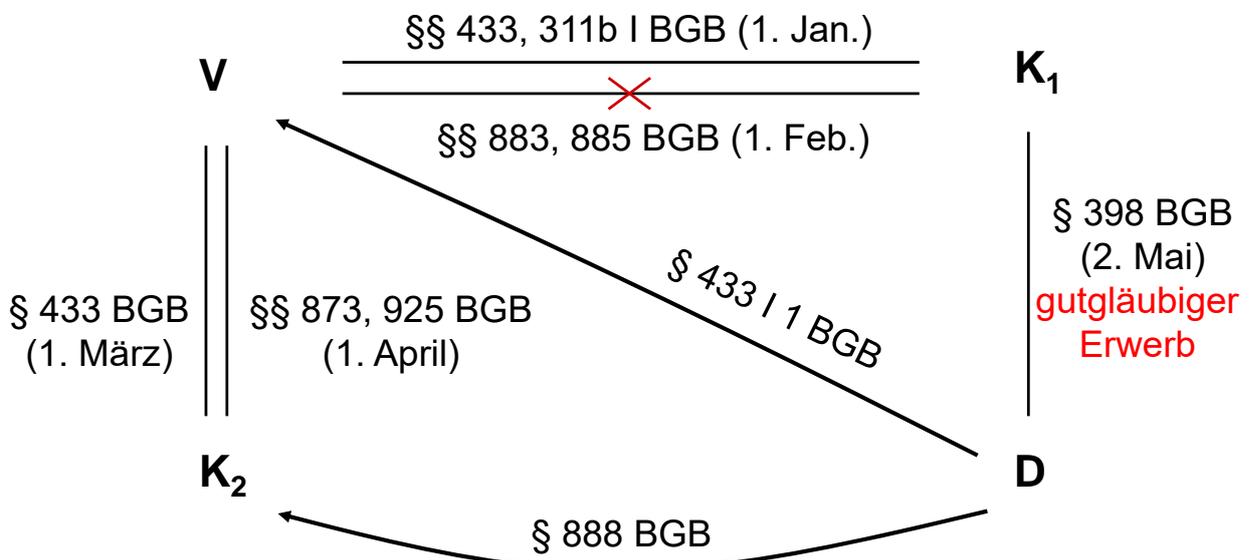
Der Eigentumserwerb von K₂ am 2. Mai ist eine vormerkungswidrige Verfügung i.S.v. § 883 II BGB, weil zuvor D analog § 401 BGB gutgläubig von K₁ die (Schein-)Vormerkung erworben hat.



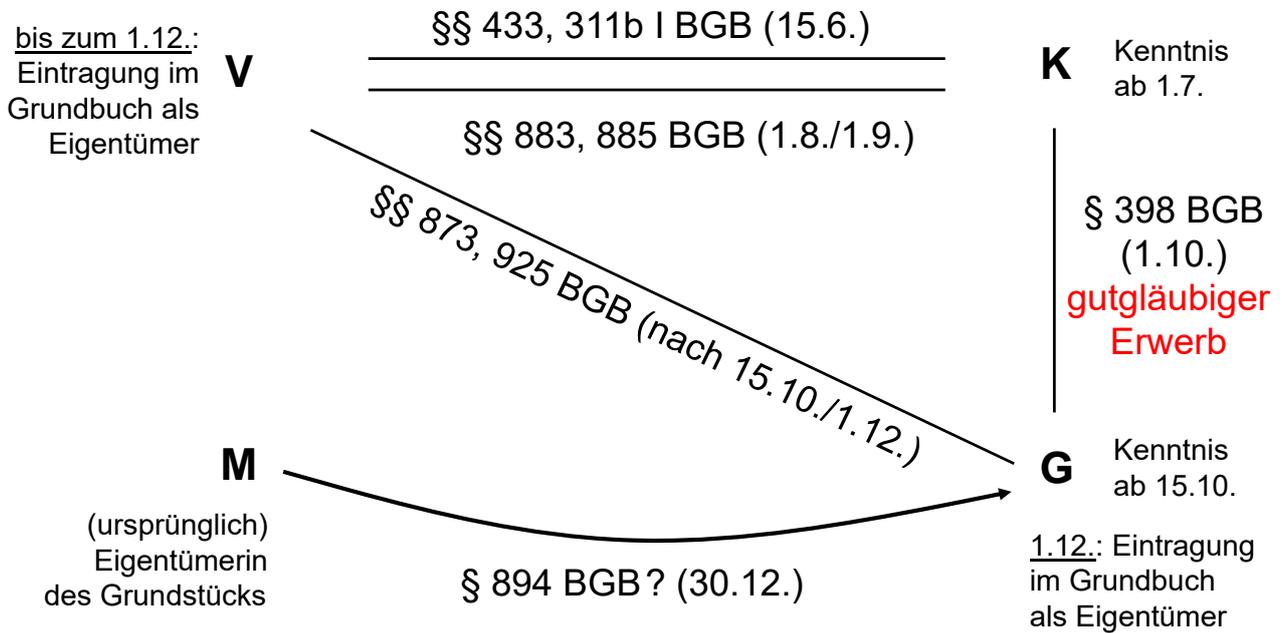
Gutgläubiger Zweiterwerb einer Vormerkung

✗ = Geschäftsunfähigkeit des V bei Bewilligung der Vormerkung

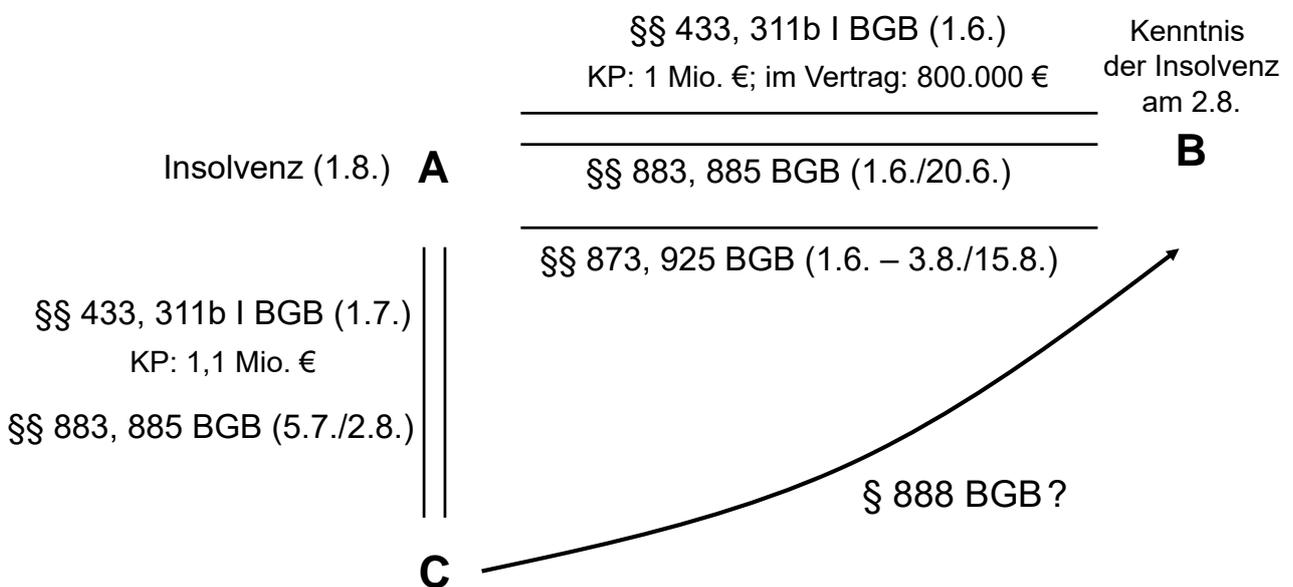
Problem im Vergleich zu Folie 59: Der Eigentumserwerb von K₂ ist eigentlich keine vormerkungswidrige Verfügung, weil im März/April noch keine Vormerkung existierte.



Fall Nr. 14 – Muttersorgen



Fall Nr. 15 – Die doppelte Vormerkung



© 2020

Prof. Dr. Georg Bitter

Universität Mannheim

Lehrstuhl für Bürgerliches Recht,

Bank- und Kapitalmarktrecht, Insolvenzrecht

Schloss, Westflügel

68131 Mannheim

www.georg-bitter.de