



**UNIVERSITÄT
HEIDELBERG**
ZUKUNFT
SEIT 1386

Fallrepetitorium Zivilrecht

Privatdozent Dr. Matthias Wendland, LL.M. (Harvard)

Sommersemester 2016





Wiederholung





Grundwissen Vormerkungsrecht

● Gutgläubiger Ersterwerb

- Erwerb der Vormerkung vom vermeintlichen Eigentümer durch („erstmalige“) **Eintragung**
- Recht wird erst **zum Entstehen** gebracht

● Gutgläubiger Zweiterwerb

- Erwerb der bereits eingetragenen Vormerkung vom vermeintlichen Rechtsinhaber durch Übertragung
- bereits **bestehendes** Recht wird übertragen
- Übertragung der Vormerkung durch Übertragung des gesicherten Rechts (**strenge Akzessorität**)



Grundwissen Vormerkungsrecht

- **Zweck der Vormerkung**
Sicherung des **schuldrechtlichen Anspruchs** auf dingliche Rechtsänderung vor beeinträchtigenden Verfügungen des Schuldners
- **strenge Akzessorietät**
setzt **schuldrechtlichen Anspruch** auf dingliche Rechtsänderung voraus
(Ausnahme: § 883 Abs. 1 S. 2 BGB: künftiger Anspruch)
- **relative Wirkung**
 - die Vormerkung wirkt **relativ**, d.h. **ausschließlich im Verhältnis** zwischen **Vormerkungsberechtigtem** und einem durch Verfügung **begünstigten Dritten**, § 883 Abs. 2 BGB



Zweiterwerb der Vormerkung

I. Übertragung der Vormerkung gem. §§ 398 S. 1, 401 Abs. 1 analog, 883 Abs. 1 BGB

1. Abtretungsvertrag gem. § 398 BGB

2. Kein Ausschluss der Abtretung (z.B. gem. § 399 BGB)

3. Berechtigung hinsichtlich der gesicherten Forderung und

! Forderung muss in jedem Fall bestehen: kein gutgläubiger Erwerb einer Forderung möglich (es fehlt an einem Rechtscheinträger)

4. Berechtigung hinsichtlich der Vormerkung

5. Bei Nichtberechtigung hinsichtlich der Vormerkung:

P: Gutgläubiger Zweiterwerb der Vormerkung gem. §§ 892 Abs. 1 S. 1, 893 BGB



Übungsfall: Der gutgläubiger Zweiterwerb der Vormerkung

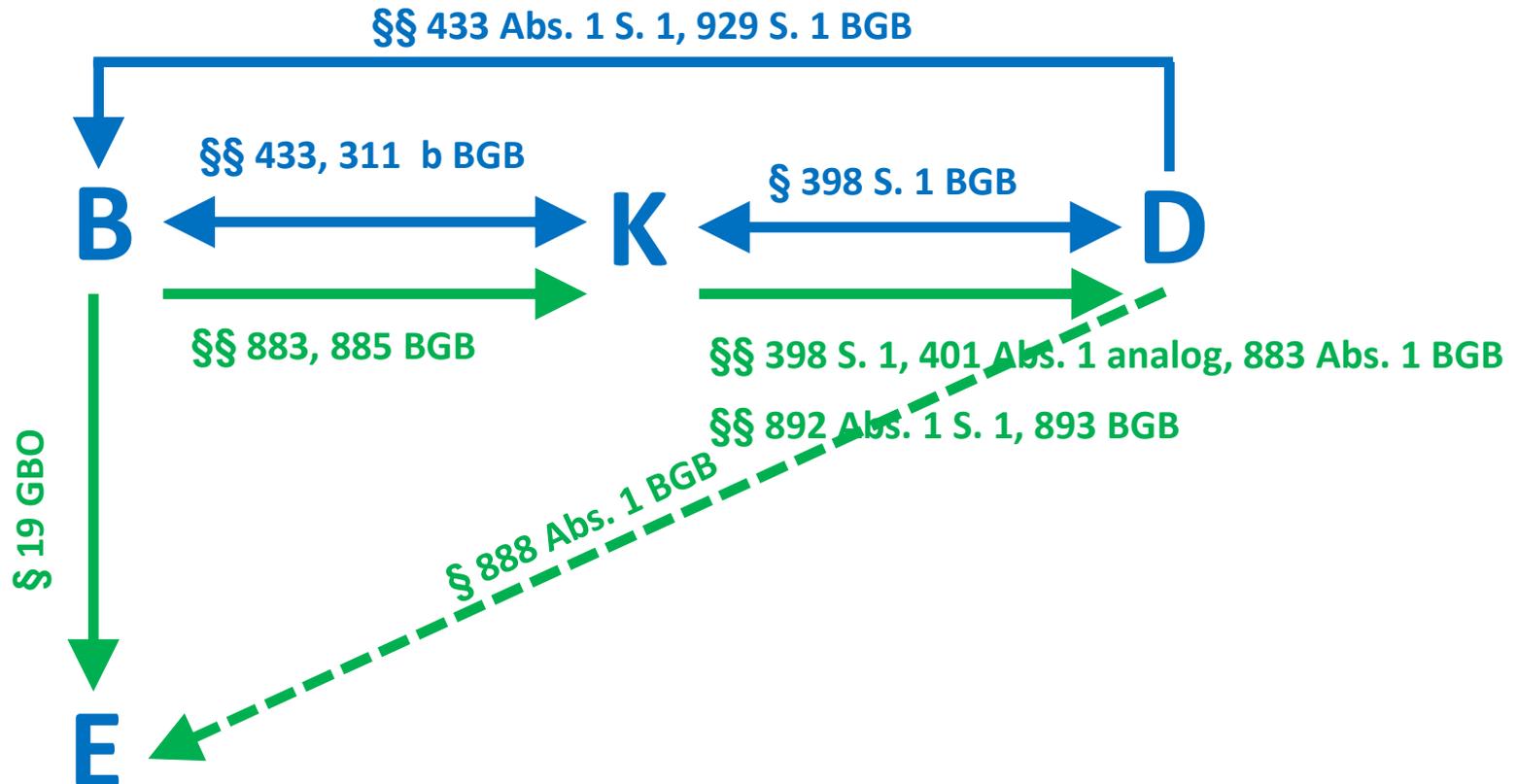
- E ist Eigentümer
- B ist im Grundbuch eingetragen
- B: Verkauf an bösgläubigen K und Auflassungsvormerkung
- nach Eintragung: K tritt Übereignungsanspruch an gutgläubigen D ab
- E wird mit Zustimmung von B als Eigentümer eingetragen

Kann D dennoch als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden?

Welche Rechte muss er geltend machen?



Übungsfall: Der gutgläubige Zweiterwerb der Vormerkung





Grundwissen dingliches Vorkaufsrecht

§ 1094 BGB

Gesetzlicher Inhalt des dinglichen Vorkaufsrechts

- (1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, dem Eigentümer gegenüber zum Vorkauf berechtigt ist.
- (2) Das Vorkaufsrecht kann auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden.

- **Inhalt:** erlaubt gem. § 1094 BGB dem Berechtigten, **im Vorkaufsfall ein Grundstück zu den Bedingungen zu kaufen**, zu denen es der durch das Vorkaufsrecht belastete Verkäufer einem Dritten verkauft hatte.
- Vorkaufsberechtigter **erhält gleichsam das Recht**, in den Kaufvertrag mit dem Verpflichteten anstelle des Dritten **einzutreten**



Grundwissen dingliches Vorkaufsrecht

- **Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Ausübung des Vorkaufsrechts**
 - **Vorkaufsfall:** nach §§ 1098 Abs. 1 S. 1, 463 BGB dann gegeben, wenn der durch das Vorkaufsrecht verpflichtete (idR. Der Grundstückseigentümer) mit einem Dritten einen Kaufvertrag über die mit einem Vorkaufsrecht belastete Sache abschließt
 - **Wirksame Ausübung:**
 - nach §§ 1098 Abs. 1 S. 1, 464 Abs. 1 S. 1 BGB durch **formfreie Willenserklärung** gegenüber dem Verpflichteten
 - nach §§ 1098 Abs. 1 S. 1, 469 Abs. 2 BGB innerhalb der **zweimonatigen Ausübungsfrist** nach Mitteilung des Vorkaufsfalles durch den Verpflichteten oder den Dritten



Grundwissen dingliches Vorkaufsrecht

● Rechtsfolge

- nach §§ 1098 Abs. 1 S. 1, 464 Abs. 2 BGB kommt zwischen dem **Vorkaufsberechtigten** und dem **Verpflichteten** ein Vertrag zu den mit dem **Dritten vereinbarten Bedingungen** zustande
- nach § 1098 Abs. 2 BGB entfaltet das Vorkaufsrecht gegenüber Dritten **Vormerkungswirkung (§ 883 Abs. 2 BGB)**
= **vormerkungsgleiche Wirkung**
- dem Vorkaufsrechtsberechtigten stehen damit auch die mit der Vormerkung verbundenen Rechtsbehelfe zu (insbesondere der Anspruch auf **Zustimmung zur Grundbuchänderung** nach den **§§ 1098 Abs. 2, 888 Abs. 1 BGB**).



Grundwissen dingliches Vorkaufsrecht

● Herausgabeanspruch

- Berechtigter ist bereits ins Grundbuch eingetragen: § 985 BGB
- Berechtigter ist noch **nicht** ins Grundbuch eingetragen: § 1100 BGB

● Anspruch auf Herausgabe der Nutzungen

- Berechtigter ist bereits ins Grundbuch eingetragen: §§ 987, 990 BGB
- Berechtigter ist noch **nicht** ins Grundbuch eingetragen: §§ 987, 990 BGB analog



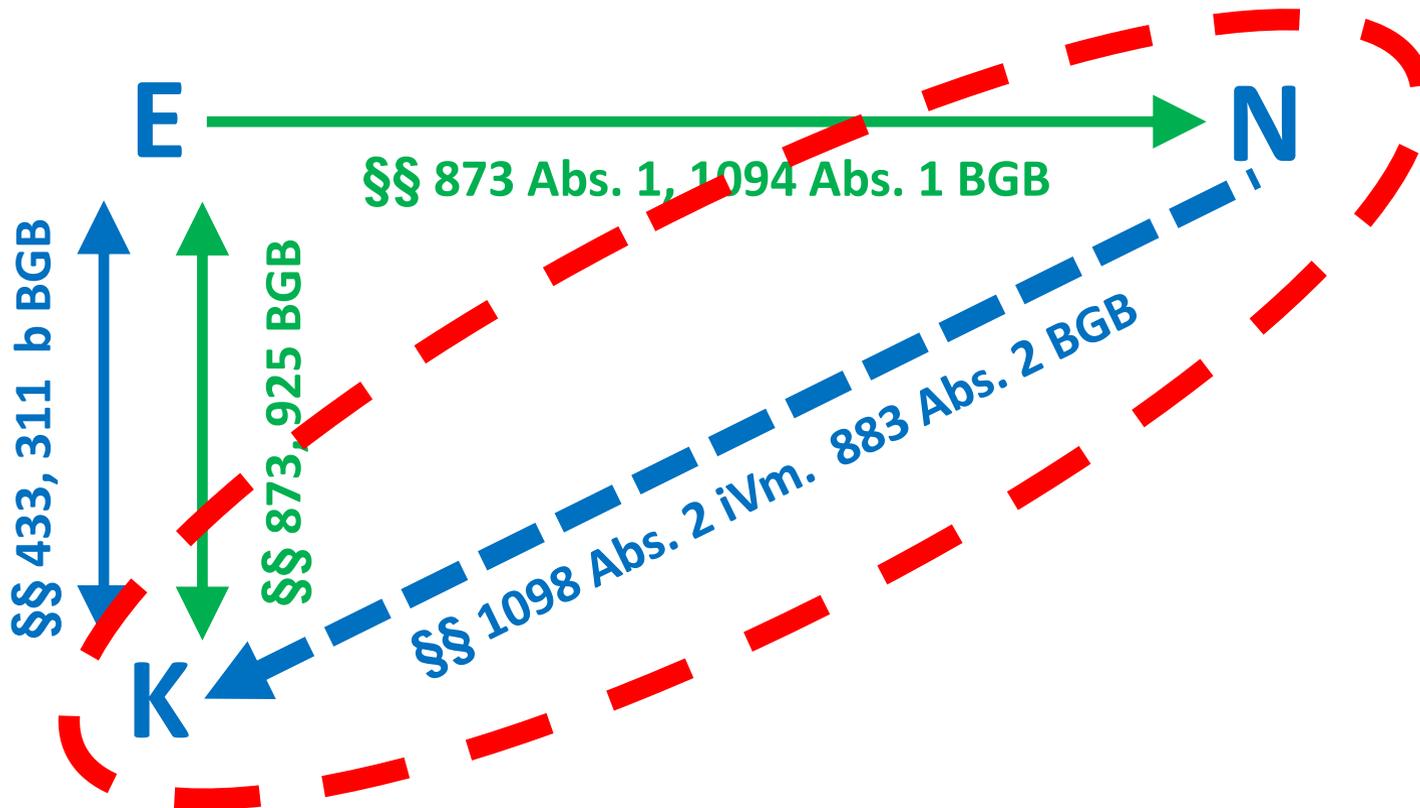
Übungsfall: Ansprüche aus einem dinglichen Vorkaufsrecht

- E = Eigentümer eines Grundstücks
- E bestellt zugunsten des Nachbarn N ein Vorkaufsrecht
- E verkauft das Grundstück an K und erklärt die Auflassung
- E und K erfahren vom Vorkaufsrecht
- K informiert unverzüglich den N über den Verkauf des Grundstücks
- K wird mittlerweile als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen

Welche Ansprüche kann N geltend machen?

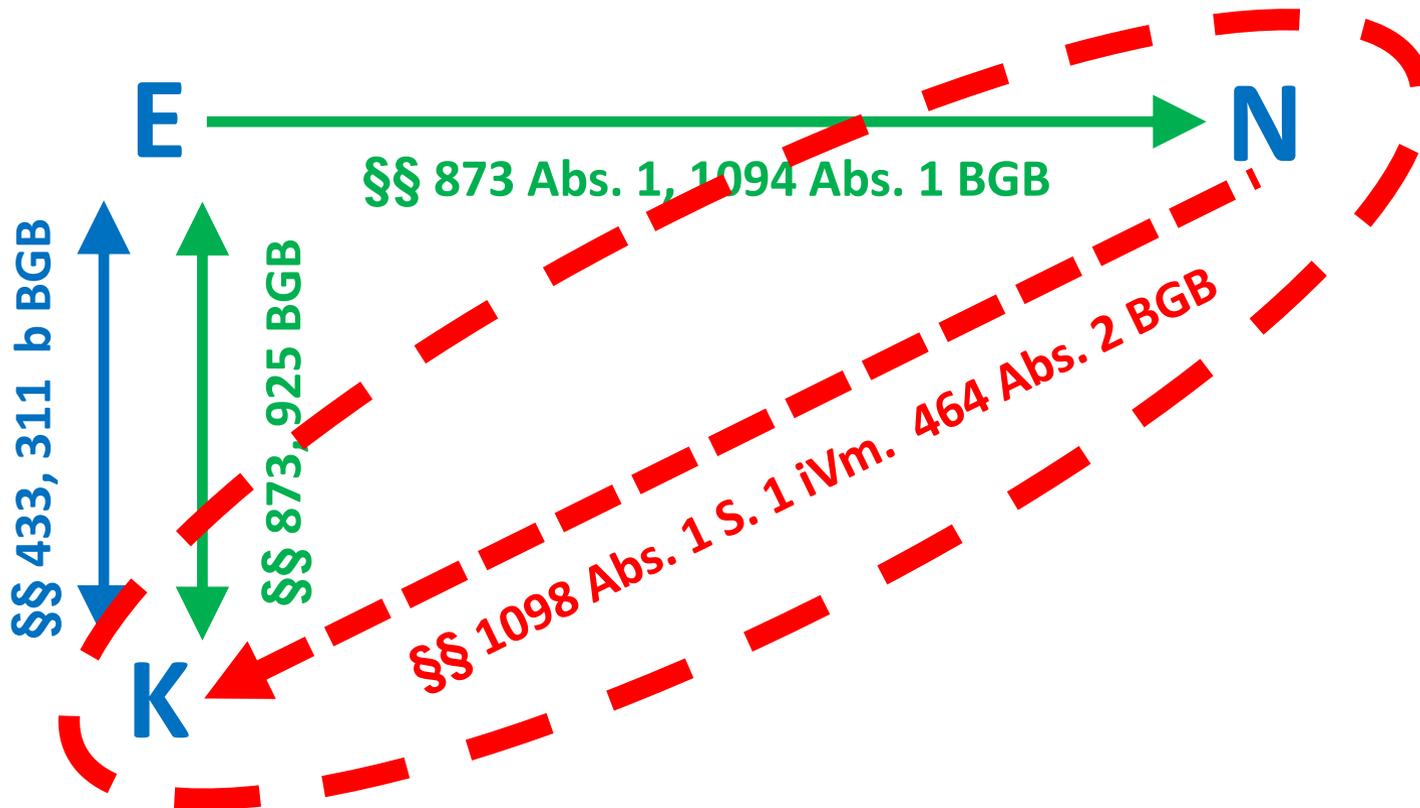


Übungsfall: Ansprüche aus einem dinglichen Vorkaufsrecht





Übungsfall: Ansprüche aus einem dinglichen Vorkaufsrecht





Mögliche Ansprüche des N aus seinem dinglichen Vorkaufsrecht

- **Auflassungsanspruch gegen E aus Kaufvertrag gem. § 433 Abs. 1 S. 1 BGB**
- **Anspruch gegen K auf Zustimmung zur Eintragung als Eigentümer im Grundbuch gem. § 888 Abs. 1 iVm. §§ 1098 Abs. 2, 883 Abs. 2 BGB**
- **Herausgabeanspruch gegen K bzgl. des Grundstücks gem. § 1100 BGB**
- **Nutzungsersatz gegen K gem. §§ 997, 990 BGB**



Grundwissen Grundpfandrechte

Arten der Grundpfandrechte

- Hypothek (§ 1113 ff. BGB)
- Grundschuld (§ 1191 ff. BGB)
- Rentenschuld (§ 1199 ff. BGB) als besondere Form der Grundschuld

Wirtschaftlicher Hintergrund

- Grundpfandrechte gewähren Gläubigern **Vorrangstellung** gegenüber anderen Gläubigern bei Vollstreckung und Verwertung
- wirtschaftliche Bedeutung von Grundstücken aufgrund **Wertbeständigkeit**
- Grundpfandrechte gewähren **besitzloses Pfandrecht**
- ideal zur **Kreditsicherung**



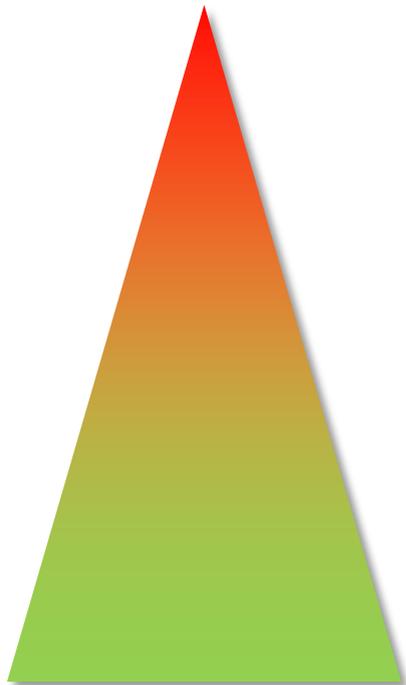
Grundwissen Grundpfandrechte

- **Hypothek und Grundschuld**
 - Gesetz geht von **Hypothek als Grundfall** aus
 - **in der Praxis: Grundschuld der Normalfall**
 - **Rentenschuld** (§ 1199 ff. BGB) als besondere Form der Grundschuld
- **Akzessorietät**
 - Hypothek und Grundschuld sowie deren Unterformen unterscheiden sich durch den **Grad ihrer Akzessorietät**
 - **strenge Akzessorietät** (Sicherheitshypothek) bis **fehlende Akzessorietät** (Eigentümergrundschuld)



Akzessorietät

Arten der Grundpfandrechte



Eigentümergrundschild

Sicherungsgrundschild

Verkehrshypothek

Sicherungshypothek

Grundschild

Hypothek



Entstehung („Ersterwerb“) der Hypothek

1. Einigung, §§ 873 Abs. 1, 1113 Abs. 1 BGB
2. Eintragung, §§ 873 Abs. 1, 1115 Abs. 1 BGB
3. Bestehen der gesicherten Forderung
4. **nur bei Briefhypothek:** Briefübergabe, § 1117 Abs. 1 BGB
bei Buchhypothek: Ausschluss der Brieferteilung, § 1117 Abs. 1 BGB
5. Berechtigung des Bestellers
wenn (-) gutgläubiger Erwerb, §§ 185 Abs. 2, 878, 892 BGB



Übertragung („Zweiterwerb“) der Hypothek

1. Einigung über Abtretung der Forderung, §§ 1154 Abs. 1 bzw. 3, 398 BGB
 - Briefhypothek: Schriftform, § 1154 Abs. 1 S. 1 BGB
 - Buchhypothek: formlos, § 1154 Abs. 3 BGB
(aber Eintragung der Abtretung im Grundbuch, vgl. unten 2.)
2. Briefübergabe / Eintragung, §§ 1154 BGB
 - Briefhypothek: Briefübergabe, § 1154 Abs. 1 S. 1 BGB
 - Buchhypothek: Eintragung, §§ 1154 Abs. 3 BGB, 873 BGB
3. Berechtigung bzgl. der Forderung
 - ggf. fingierter Forderungserwerb gem. § 1138, 892 BGB
4. Berechtigung bzgl. Hypothek
 - ggf. gutgläubiger Erwerb gem. §§ 185 Abs. 1, 878 bzw. 892 BGB



Übungsfall: Gutgläubiger Zweiterwerb einer Hypothek

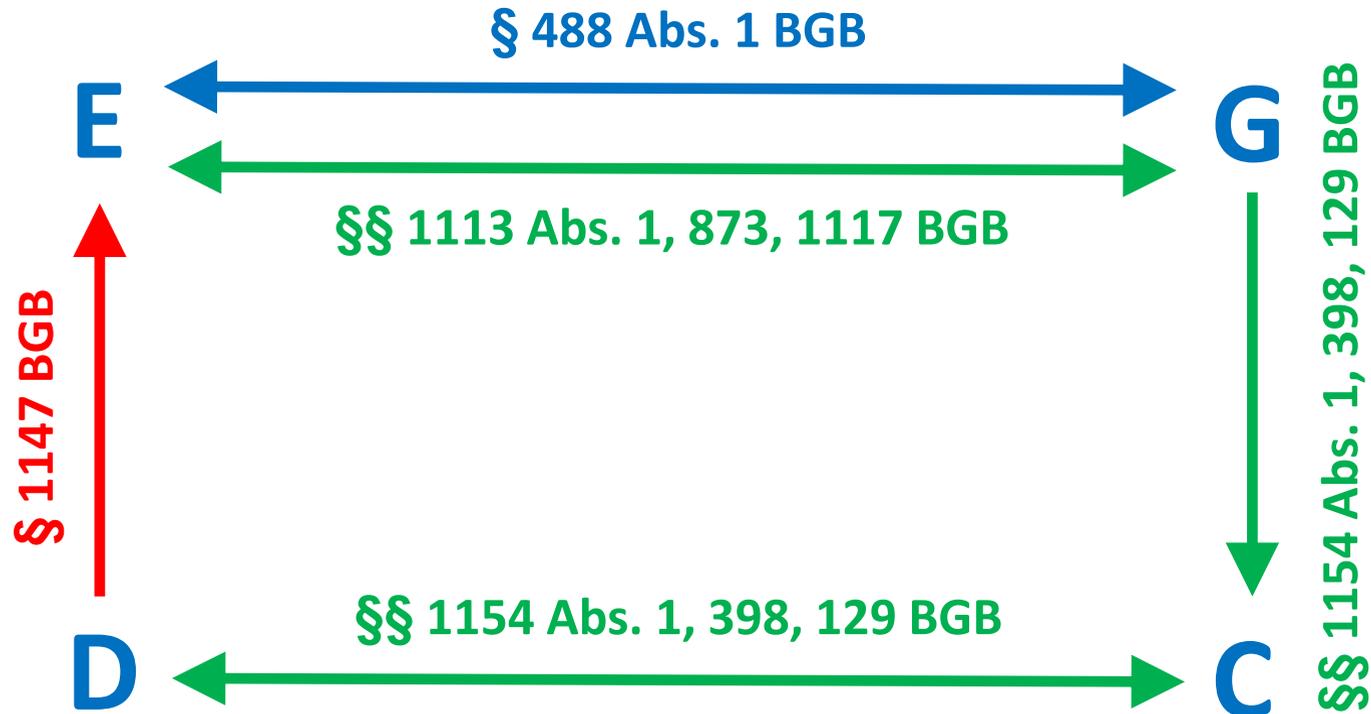
E ist Eigentümer eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück im Neckartal. Zur Sicherung des Rückzahlungsanspruchs aus einem „Existenzgründerdarlehen“ in Höhe von 10.000 €, das ihm sein 80-jähriger Nachbar G gewährt, bestellt er zugunsten des G eine Briefhypothek an seinem Grundstück. G überträgt die Hypothek in notariell beglaubigter Form an C und übergibt ihm den Hypothekenbrief. C überträgt die Hypothek unter Übergabe des Hypothekenbriefes an D. Nun stellt sich heraus, dass G zum Zeitpunkt der Übertragung der Hypothek bereits dement und nicht mehr geschäftsfähig war.

Welche Ansprüche kann D gegenüber E geltend machen?

Fallrepetitorium Zivilrecht



UNIVERSITÄT
HEIDELBERG
ZUKUNFT
SEIT 1386





I. Anspruch des D gegen E auf Duldung der Zwangsvollstreckung aus § 1147 BGB

D könnte gegen E einen Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung in dessen Grundstück aus § 1147 BGB haben.

1. D Inhaber der Hypothek?

a) Entstehung der Hypothek (Ersterwerb durch G), §§ 873, 1113, 1117 BGB

aa) Einigung, §§ 873 Abs. 1, 1113 Abs. 1 BGB ✓

bb) Eintragung, §§ 873 Abs. 1, 1115 Abs. 1 BGB ✓

cc) Bestehen der gesicherten Forderung, § 488 Abs. 1 S. 1 BGB ✓

dd) Briefübergabe, § 1117 BGB ✓

ee) Berechtigung des E als Besteller ✓

= Hypothek ist wirksam zugunsten des G entstanden



b) Übertragung der Hypothek von G an C (Zweiterwerb durch C), §§ 1153, 401 BGB

aa) Einigung über Abtretung der Forderung, §§ 1154 Abs. 1, 398 BGB ✓

- Abtretungsvertrag iSv. § 398 BGB: korrespondierende Willenserklärungen
- Schriftform, § 1154 Abs. 1 BGB
- G ist aufgrund seiner Demenz **geschäftsunfähig**, § 104 Nr. 2 BGB
- die **Willenserklärung** des D ist damit gem. § 105 Abs. 1 BGB **nichtig**
- es ist **kein Abtretungsvertrag zwischen G und C** zustande gekommen
- G ist immer noch **Inhaber der Darlehensforderung** gegen E

c) Erwerb der Hypothek durch D von C

aa) Einigung über Abtretung der Forderung, §§ 1154 Abs. 1, 398 BGB

- Abtretungsvertrag C-D iSv. § 398 ✓
- Schriftform, § 1154 Abs. 1 BGB ✓



bb) Briefübergabe C-D, § 1154 Abs. 1 S. 1 BGB ✓

cc) Berechtigung des C bzgl. der Forderung ⚡

- C ist **nicht** Inhaber der Forderung
- denn die Übertragung der Forderung von G an C durch Abtretungsvertrag gem. § 398 BGB in der Form nach § 1154 Abs. 1 S. 1 BGB (Schriftform, § 126 BGB) scheiterte an der **Geschäftsunfähigkeit** des G

cc) Berechtigung des C bzgl. der Hypothek ⚡

- C ist **nicht** Inhaber der Hypothek, da der Erwerb von G scheiterte

dd) Überwinden der Nichtberechtigung des C bzgl. der Forderung, § 1138 BGB

- Grundsätzlich: kein gutgläubiger Forderungserwerb möglich (es fehlt ein Rechtsscheinträger)
- Aber: § 1138 **fingiert** die vermeintlich gesicherte Forderung zum Zwecke des gutgläubigen Erwerbs der Hypothek



§ 1138 BGB

Die Vorschriften der §§ 891 bis 899 gelten für die Hypothek auch **in Ansehung der Forderung** und der dem Eigentümer nach § 1137 zustehenden Einreden.

- **in Ansehung der Forderung** gilt das **Grundbuch als richtig**
- das **Bestehen der Forderung** wird bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen des **§ 892 BGB fingiert** (Schutz des Rechtsverkehrs)
- **Aber:** § 892 BGB hilft nicht weiter, da immer noch G und nicht C als **Inhaber der Hypothek** im Grundbuch eingetragen ist



ee) Überwinden der Nichtberechtigung des C bzgl. der Hypothek, § 1155 S. 1 BGB

- diesen Mangel überwindet § 1155 S. 1 BGB

§ 1155 BGB

Ergibt sich das **Gläubigerrecht** des **Besitzers** des **Hypothekenbriefs** aus einer **zusammenhängenden**, auf einen **eingetragenen Gläubiger zurückführenden Reihe von öffentlich beglaubigten Abtretungs-**erklärungen****, so finden die Vorschriften der **§§ 891 bis 899** in gleicher Weise Anwendung, **wie wenn der Besitzer des Briefes als Gläubiger im Grundbuch eingetragen wäre.**

- danach gilt der **Veräußerer** gegenüber dem Erwerber als **durch das Grundbuch legitimiert**, wenn er seine **Berechtigung** von dem eingetragenen Inhaber der Hypothek durch eine **ununterbrochene Kette** öffentlich **beglaubigter Abtretungserklärungen** ableiten kann



- **das ist hier der Fall: notariell beurkundete Abtretung G-C**
- darüber hinaus ist **C Besitzer des Hypothekenbriefs**
- C gilt damit gegenüber dem Erwerber D als **grundbuchlegitimiert**
- auf die öffentliche Beglaubigung der Abtretung zwischen C und D kam es dagegen **nicht** an

dd) Gutgläubiger Zweiterwerb der Hypothek, §§ 892, 1155, 1138 BGB

Damit liegen die Voraussetzungen für einen gutgläubigen Zweiterwerb der Hypothek grundsätzlich vor, so dass § 892 BGB zur Anwendung gebracht werden kann .

(1) Verkehrsgeschäft (Rechtsgeschäft)

- **Übertragung der Hypothek durch Rechtsgeschäft?**
- **P: Forderung** geht nach § 1153 BGB bei Abtretung der gesicherten Forderung **aber kraft Gesetzes** über



- **Aber: die Abtretung selbst ist ein Rechtsgeschäft**
- damit beruht auch die Übertragung der Hypothek jedenfalls **mittelbar** auf einem Rechtsgeschäft

(2) Unrichtigkeit des Grundbuchs

- Eintragungsfiktion des § 1155 BGB („wie wenn der Besitzer des Briefes als Gläubiger im Grundbuch eingetragen wäre“)
- Zusammenhängende **Kette öffentlicher beglaubigter Abtretungserklärungen: G- C**
- C wird so gestellt, als ob er als **Inhaber der Hypothek im Grundbuch stünde**: dann wäre das Grundbuch jedoch **unrichtig**
- Unrichtigkeit des Grundbuchs ✓



Fallrepetitorium Zivilrecht

(3) Rechtsschein der Berechtigung

- Eintragungsfiktion des § 1155 BGB zugunsten des C
- Forderungsfiktion des § 1138 BGB zugunsten des C

(4) Gutgläubigkeit

- hier war der Erwerber D **gutgläubig**
- darüber hinaus lag hier sogar eine **Gutgläubigkeit** auch des Erwerbers D vor, da beiden die Demenz des **geschäftsunfähigen** D verborgen blieb und diese erst später bekannt wurde

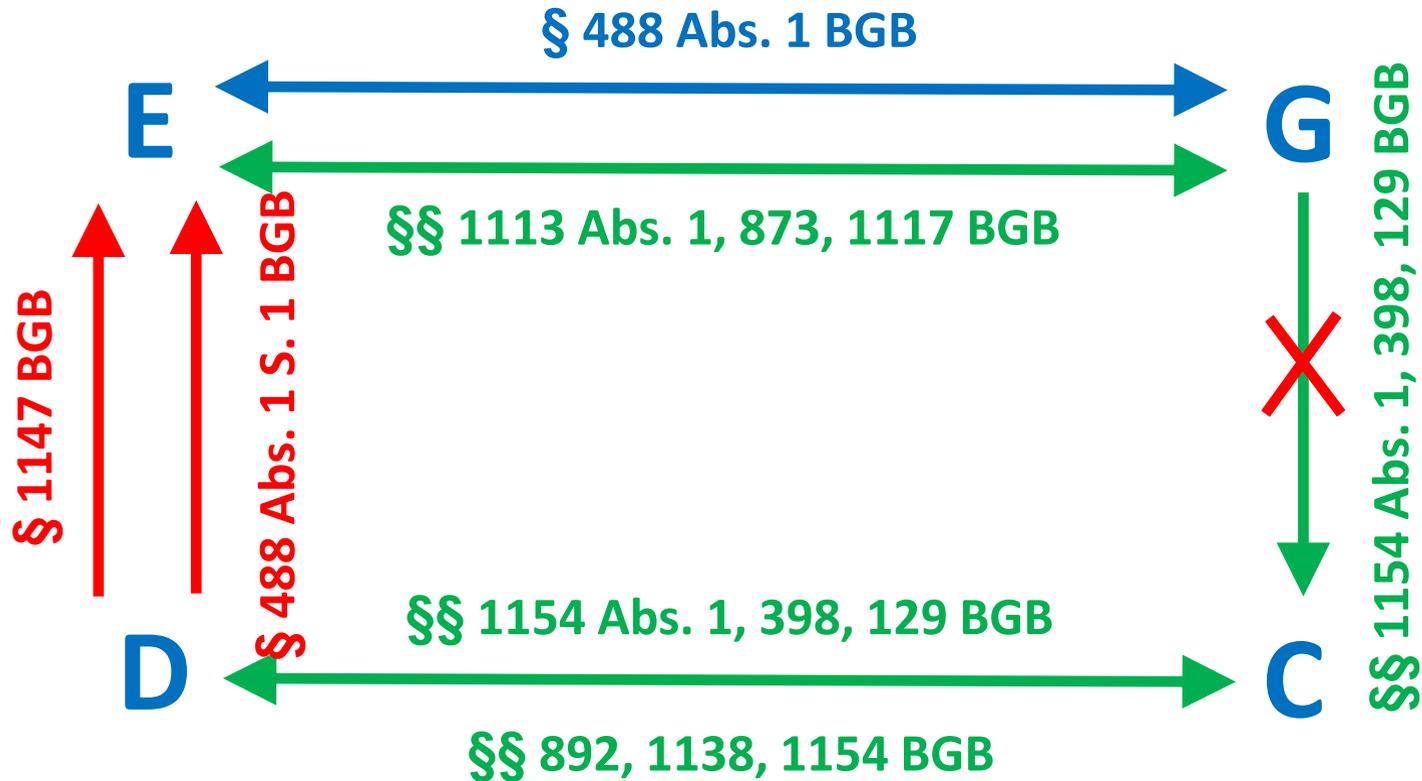
d) Zwischenergebnis

- D hat die Hypothek **gutgläubig** vom C erworben und ist damit ihr **Inhaber**.

2. Ergebnis

- D kann vom E gem. § 1147 BGB Duldung der Zwangsvollstreckung verlangen.

Fallrepetitorium Zivilrecht





Fallrepetitorium Zivilrecht

II. Anspruch des D gegen E auf Rückzahlung des Darlehens aus § 488 Abs. 1 S. 1 BGB

D könnte gegen E einen Anspruch auf Rückzahlung des Darlehens iHv. 10.000 € aus § 488 Abs. 1 S. 1 BGB haben.

1. Darlehensvertrag iSv. § 488 Abs. 1 BGB

- Darlehensvertrag (+)
- allerdings nur zwischen E und G, nicht zwischen E und D

2. Abtretung nach § 398 BGB

- Abtretungsvertrag G-C gem. §§ 105 Abs. 1, 104 Nr. 2 BGB **nicht** zustande gekommen

3. Erwerb der Forderung durch gutgläubigen Erwerb der Hypothek, §§ 1153, 398 (1138), 401 Abs. 1, 1154 Abs. 1, 1155, 892 Abs. 1 BGB?

- Hypothek kann nach § 1153 Abs. 2 BGB nicht ohne die Forderung übertragen werden: **ging Forderung mit über?**
- Nein: Forderung wurde nur „in Ansehung der Hypothek“ fingiert und geht gerade **nicht** über



- Folge:
 - D = Inhaber einer **forderungsentkleideten** Hypothek zu Lasten des E
 - **Auseinanderfallen** von Hypothek und Forderung
 - E steht in der Gefahr, doppelt – nämlich von G und D – in Anspruch genommen zu werden
- Problem: Forderung existiert, steht aber einen Dritten (G) zu
 - Einheitstheorie / Mitreißtheorie
 - Forderung geht mit der Hypothek auf den gutgläubigen Erwerber (D) über (wird von der Hypothek „mitgerissen“)
 - § 1153 Abs. 2 BGB setzt sich gegenüber der Fiktionslösung des § 1138 BGB durch
 - Ausnahme vom Grundsatz, dass kein gutgläubiger Forderungserwerb möglich ist



Fallrepetitorium Zivilrecht

- Vorrang der **Akzessorietätsgrundsatzes**
- **Schutz** des Schuldners vor **doppelter Inanspruchnahme**
- **Wille des Gesetzgebers: bloße Fiktion des Forderungsübergangs (§§ 1137, 1138 BGB)**
- Schuldner ist auch deshalb **schutzwürdig**, weil er das **Auseinanderfallen** von **Hypothek** und **Forderung nicht veranlasst** hat
- **Trennungstheorie**
 - das Auseinanderfallen von **Hypothek** und **Forderung** wird aufrechterhalten
 - **strenge Akzessorietät** wird **durchbrochen**
 - der Erwerber behält eine **forderungsentkleidete Hypothek**
 - der ursprüngliche Inhaber der Hypothek behält die **Forderung ohne Hypothek**
 - Schuldner ist hinreichend geschützt, weil er nur gegen **Rückgabe des Hypothekenbriefes** oder **Löschung der Hypothek** zur Zahlung verpflichtet ist, §§ 1161, 1160 Abs. 1 BGB.

Fallrepetitorium Zivilrecht



UNIVERSITÄT
HEIDELBERG
ZUKUNFT
SEIT 1386

4. Ergebnis

D hat von C **keine Darlehensforderung** erworben.

D hat gegen E **keinen Anspruch** auf Rückzahlung des Darlehens in Höhe von 10.000 € aus § 488 Abs. 1 S. 1 BGB.



Übungsfall: Das unausgezahlte Darlehen

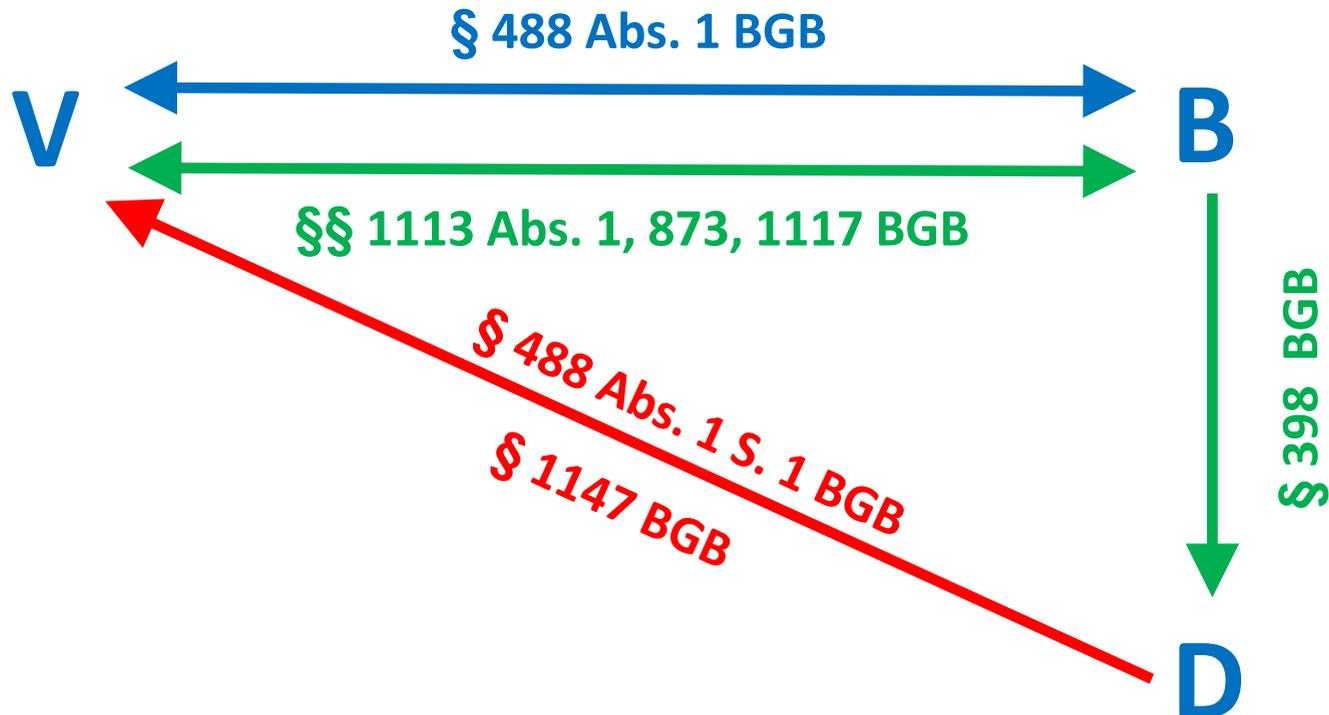
Familienvater V erwartet Nachwuchs und möchte daher sein Einfamilienhaus um einen Anbau erweitern. Hierzu nimmt er bei der B-Bank ein Darlehen in Höhe von 50.000 € auf und bestellt dieser hierfür eine Buchhypothek zulasten seines Grundstücks, die auch eingetragen wird. Noch vor der Auszahlung des Darlehens tritt B ihre Forderung gegen V an D ab.

Welche Ansprüche kann D gegenüber V geltend machen?

Fallrepetitorium Zivilrecht



UNIVERSITÄT
HEIDELBERG
ZUKUNFT
SEIT 1386





I. Anspruch des D gegen V Duldung der Zwangsvollstreckung gem. § 1147 BGB

D könnte gegen V einen Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung in dessen Grundstück aus § 1147 BGB haben.

1. D Inhaber der Hypothek?

a) Entstehung der Hypothek (Ersterwerb durch B), §§ 873, 1113, 1117 BGB ✓

aa) Einigung, §§ 873 Abs. 1, 1113 Abs. 1 BGB ✓

bb) Eintragung, §§ 873 Abs. 1, 1115 Abs. 1 BGB ✓

cc) Bestehen der gesicherten Forderung, § 488 Abs. 1 S. 1 BGB 

- **Rückzahlungsanspruch** entsteht nicht bereits mit Abschluss des Darlehensvertrages, sondern erst mit **Auszahlung** des Darlehens
- **Hypothek steht dem Vals Eigentümergrundschuld zu**, §§ 1163 Abs. 1 S. 1, 1177 Abs. 1 BGB



b) Gutgläubiger Zweiterwerb der Hypothek durch D von B, §§ 892, 1155, 1138 BGB

- keine unmittelbare Anwendung
- § 892 BGB kommt nur **soweit unmittelbar** zur Anwendung, als es auf den **akzessorischen Charakter der Hypothek nicht ankommt**
- auch § 1138 BGB hilft nicht weiter: ist auf Sicherungshypothek nach **§ 1185 Abs. 2 BGB nicht anwendbar**

c) Abtretung des Anwartschaftsrechts, §§ 398, 1154 BGB

- B war nur im Hinblick auf ihr **Anwartschaftsrecht**, nicht im Hinblick auf die noch nicht entstandene **Hypothek** verfügungsberechtigt
- übertragbar ist daher nur das **Anwartschaftsrecht** in der Form des § 1154 Abs. 1 BGB (Schriftform)

2. Ergebnis

D hat gegen B **keinen** Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung.