

# Sachenrecht

Einheit 17: Hypothek und Grundschuld

## Zweck der Grundpfandrechte



Unmittelbarer  
Vollstreckungszugriff



Priorität

- § 1147 BGB verpflichtet die Grundstückseigentümerin zur Duldung der Zwangsvollstreckung
  - Aber: Urteil (§ 704 ZPO) oder Unterwerfungserklärung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) zusätzlich erforderlich!
  - Anwendung auch auf Reallasten über die Brücke des § 1107 BGB
- Art und Weise der Verwertung:
  - Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung nach dem ZVG
  - Demgegenüber bei den *Mobiliarpfandrechten* Recht zur Selbstverwertung
  - Weiterführend zum Recht der Zwangsvollstreckung: <https://youtu.be/--jFs2AAz4M>
- Haftungsverband der Hypothek:
  - §§ 1120 ff. BGB: Wesentliche Bestandteile, Zubehör, Mietforderungen etc.
  - Vgl. auch §§ 90 Abs. 2, 20 Abs. 2 ZVG

# Entstehung einer Hypothek

1. Zu sichernde Forderung, § 1113 Abs. 1 BGB
2. Einigung, §§ 873 Abs. 1, 1113 Abs. 1 BGB
3. Eintragung, §§ 873 Abs. 1, 1115 Abs. 1 BGB
4. Brief oder Briefausschluss, §§ 1116, 1117 BGB
5. Berechtigung, sonst § 892 BGB

- Kerncharakteristikum der Hypothek: Akzessorietät nach § 1153 BGB
  - Vor Valutierung: Eigentümerhypothek, § 1163 Abs. 1 BGB = verdeckte Eigentümergrundschuld, § 1177 Abs. 1 S. 1 BGB
  - Ebenso nach Erfüllung der gesicherten Forderung, §§ 1163 Abs. 1 S. 2 BGB
  - § 1179a BGB Lösungsanspruch nachrangiger Gläubiger
- Unterformen:
  - Normalfall: Verkehrshypothek
  - Sonderfall: Sicherungshypothek, § 1184 Abs. 1 BGB (eingeschränkt verkehrsfähig)
    - Kein Hypothekenbrief, kein öffentlicher Glaube nach § 1138 BGB
      - Beispiel: Gesetzliche Sicherungshypotheken für Bauunternehmer und Bauhandwerker nach § 650e BGB
  - Sonderfall: Gesamthypothek, § 1132 BGB = Mehrere Hypotheken für eine Forderung → Wie Gesamtschuld = Jede Hypothek haftet für die volle Forderung
- Erlöschen der Hypothek:
  - Befriedigung der Gläubigerin aus dem Grundstück, § 1181 Abs. 1 BGB
  - Aufhebung, § 1183 BGB
- Standardproblem:
  - Sichert die Hypothek bei Nichtigkeit des zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts den Rückgewähranspruch der Gläubigerin?

# Übertragung einer Hypothek



- § 1153 Abs. 2 BGB: Übertragung der Hypothek nur im Verbund mit der Forderung
  - Briefhypothek: Schriftliche Abtretung und Übergabe des Hypothekenbriefs, § 1154 Abs. 1 BGB
  - Buchhypothek: Abtretung und Eintragung, § 1154 Abs. 3 BGB
- Gutgläubiger Zweiterwerb:
  - Bei Fehlen der Forderung: § 1138 Alt. 1 BGB fingiert die Forderung ("Maske")
    - Wenn die Forderung zwar existiert, aber nicht der Altgläubigerin zusteht:
      - MM: Einheitstheorie = Mitreißtheorie: Auch die Forderung kann gutgläubig erworben werden, vgl. § 1153 Abs. 2 BGB
      - hM: Trennungstheorie: Gutgläubiger Erwerb nur der (*forderungsentkleideten*) Hypothek
        - ➔ Wenn die Eigentümerin zahlt, geht die Forderung entweder gemäß § 1143 BGB auf sie über (wenn Eigentümerin ≠ Schuldnerin) oder die Forderung erlischt nach § 362 BGB (wenn Eigentümerin = Schuldnerin)
    - Wenn die Forderung gar nicht existiert: Gutgläubiger Erwerb nur der forderungsentkleideten Hypothek (hier unstrittig)
  - Bei Fehlen der Hypothek: § 892 BGB (analog, da nicht rechtsgeschäftlich)
  - Kombination beider Fehler möglich
- Siehe auch:
  - *Jörg Maurer*. Die forderungsentkleidete Hypothek ist eine Grundschuld, JURA 2021, 369–377

# Entstehung einer Grundschuld

## 0. Keine zu sichernde Forderung!

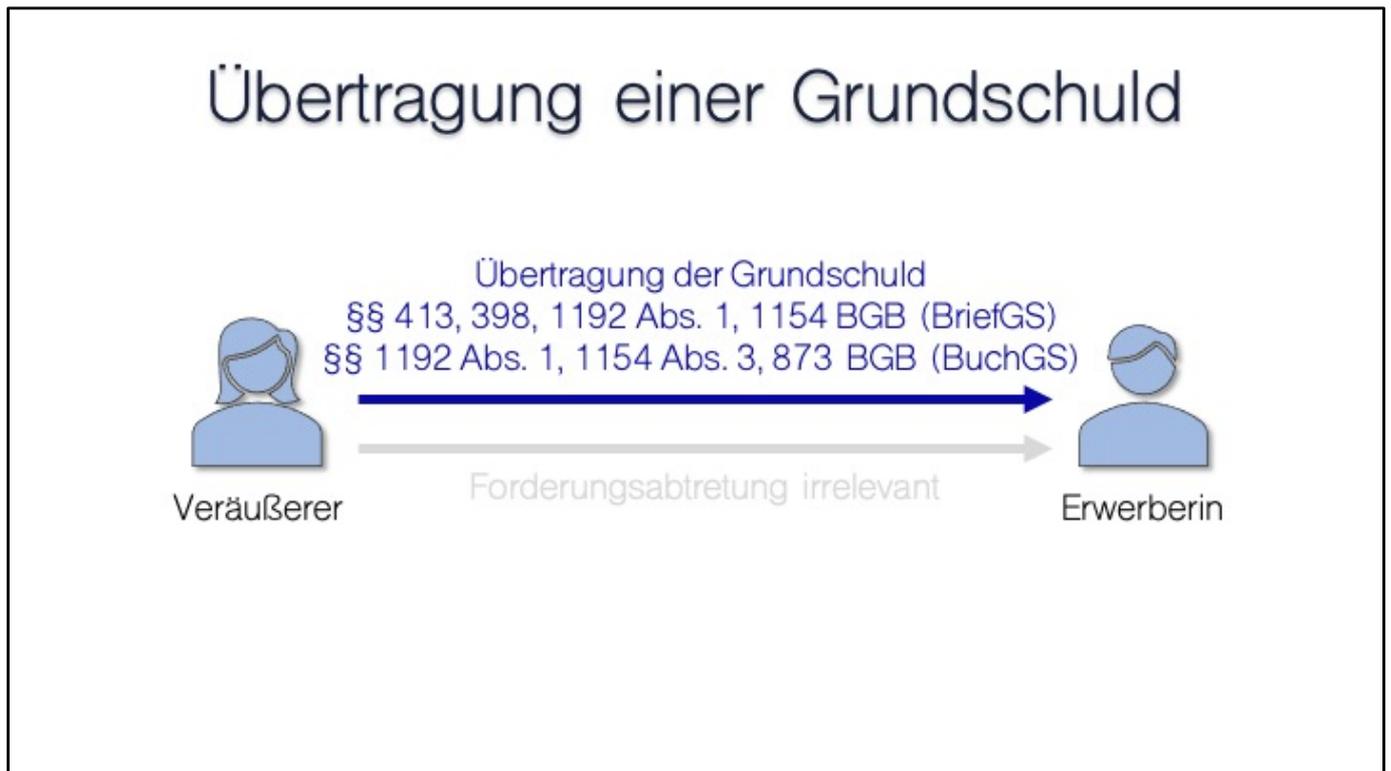
1. Einigung, §§ 873 Abs. 1, 1113 Abs. 1, 1192 Abs. 1 BGB

2. Eintragung, §§ 873 Abs. 1, 1115 Abs. 1, 1192 Abs. 1 BGB

3. Brief oder Briefausschluss, §§ 1116, 1117, 1192 Abs. 1 BGB

4. Berechtigung, sonst § 892 BGB

- Kerncharakteristikum: Die Grundschuld ist *nicht* akzessorisch!
  - Nicht anwendbar sind daher u.a. §§ 1137, 1138, (1143), 1153, 1161, 1163 Abs. 1, 1164, 1177 BGB
  - Vorteile der Grundschuld ggü. der Hypothek:
    - Für Banken attraktiver, weil man die Forderung leicht durch Änderung des Sicherungsvertrags austauschen kann
    - Für Bankkunden dort gefährlicher, wo sich Grundschuld und Forderung trennen und zwei Gläubiger Zahlung verlangen
- Unterformen:
  - Regelfall: Sicherungsgrundschuld = Grundschuld zur Sicherung einer Forderung
    - Siehe §§ 1192 Abs. 1a, 1193 Abs. 2 S. 2 BGB
  - Sonderfall: Rentenschuld
    - Rentenschuld = besondere Form der Grundschuld: Zu wiederkehrenden Terminen ist Geld zu zahlen
    - Siehe §§ 1199-1203 BGB
    - Recht der Schuldnerin, die Rentenschuld nach Kündigung mit 6 Monaten Frist abzulösen (anders bei der Reallast)
- Nach Tilgung der Schuld:
  - Kein automatisches Erlöschen der Grundschuld
  - Stattdessen Rückgewähranspruch aus Sicherungsvertrag

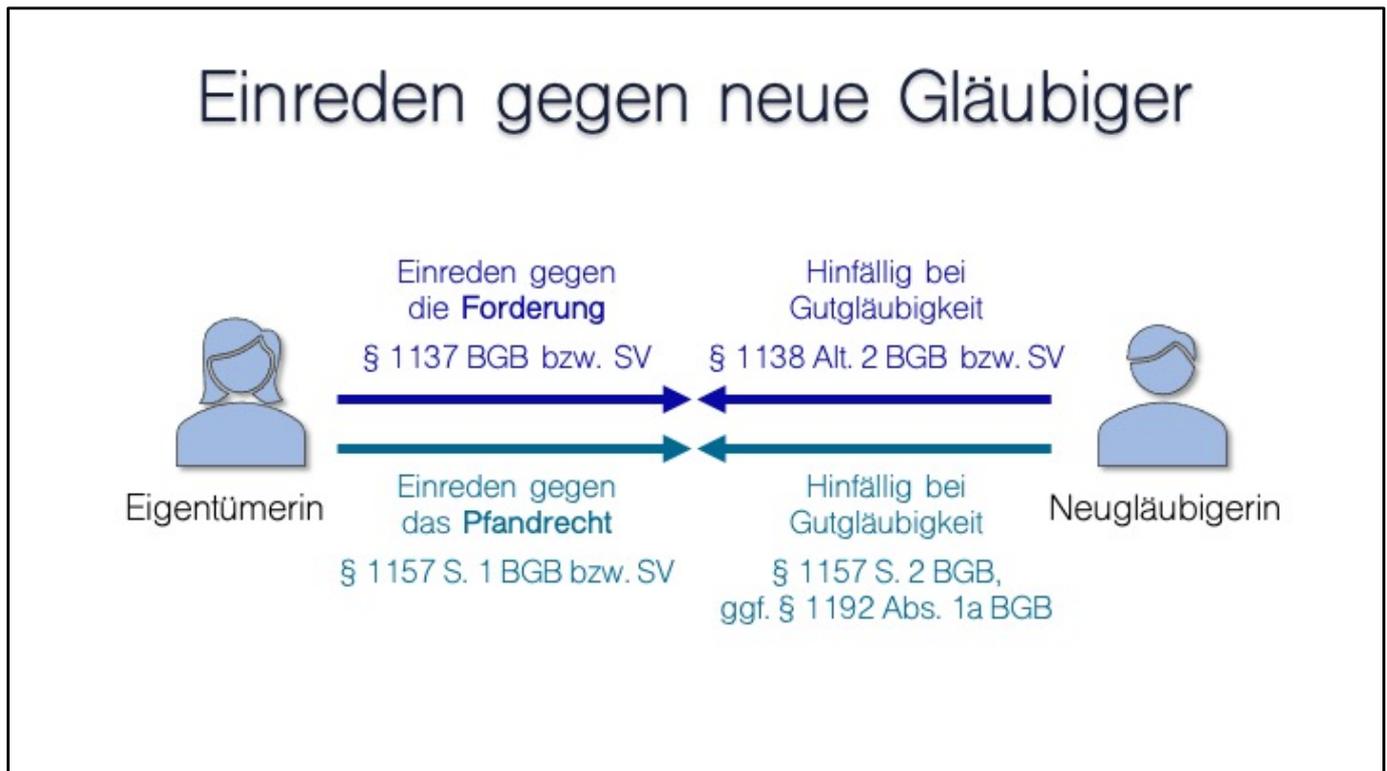


- § 1153 Abs. 2 BGB findet auf die Grundschuld keine Anwendung!  
 → Eine (gelungene oder gescheiterte) Forderungsabtretung ist für den Übergang der Grundschuld daher ohne Bedeutung!
- Stattdessen:
  - Briefgrundschuld: Übertragung durch schriftliche Abtretung *der Grundschuld* und Übergabe des Grundschuldbriefs, §§ 413, 398, 1192 Abs. 1, 1154 BGB
  - Buchgrundschuld: Übertragung durch Einigung und Eintragung im Grundbuch, §§ 1192 Abs. 1, 1154 Abs. 3, 873 BGB
- Gutgläubiger Zweiterwerb:
  - Unproblematisch nach § 892 BGB, weil unabhängig vom Bestehen einer Forderung

## Zahlungsfolgen

Wer zahlt?	Hypothek	Grundschild
Eigentümerin = Schuldnerin	Forderung erlischt, § 362 Abs. 1 BGB Hypothek → EigentümerGS, § 1163 BGB	Forderung erlischt, § 362 Abs. 1 BGB GS-Rückübertragungsanspruch aus SV
Eigentümerin	E erwirbt Forderung, § 1143 BGB E erwirbt Hypothek, § 1177 Abs. 2 BGB	E erwirbt Forderung, § 268 Abs. 3 BGB, str. GS-Herausgabeanspruch aus SV, str.
Schuldnerin	Forderung erlischt, § 362 Abs. 1 BGB Hypothek wird zur EigentümerGS, § 1163 BGB (Ausnahme: § 1164 BGB)	Forderung erlischt, § 362 Abs. 1 BGB GS-Herausgabeanspruch aus SV (Ausnahme: E im IV verpflichtet, § 242 BGB)

- Wichtig: Jede Person zahlt immer auf die individuelle Bedrohung:
  - Die Schuldnerin will die Forderung erfüllen
  - Die Eigentümerin möchte die Zwangsvollstreckung in ihr Grundstück abwenden
- Beispiel zu § 1164 BGB:
  - Grundstückskäuferin E zahlt anstelle eines Teils des Kaufpreises einen Kredit der Verkäuferin S ab
  - E zahlt nicht, deswegen tilgt doch S den Kredit
  - Forderungsauswechslung nach § 1164 BGB: Nun sichert die Hypothek nicht mehr den Darlehensrückgewähranspruch der Bank, sondern die Forderung der S aus § 268 Abs. 3 BGB



- SV = Sicherungsvertrag = Schuldrechtliche Grundlage
  - die den Zweck der Grundsuld regelt
  - aus der sich ergibt, wann die Grundsuld wieder freizugeben ist
- Beispiele
  - für eine Einrede gegen die Forderung: Stundung des Anspruchs
  - für eine Einrede gegen das Pfandrecht: Eingegrenzter Zweck der Grundsuld
- Klassisches Vorgehen in der Klausur:
  - Erörterung der Rechtslage bei einer Hypothek
  - Feststellung, dass die entscheidenden Vorschriften die akzessorische Verbindung zwischen Forderung und Hypothek zum Ausdruck bringen und daher auf die Grundsuld nicht anwendbar sind
  - Nachbildung des bei der Hypothek gefundenen Ergebnisses unter Berufung auf den Sicherungsvertrag oder § 242 BGB

