

---

# TUTORIUM WIPR III SACHENRECHT WS 2017/18

---

**erstellt von:**

Christoph Licht

Christina Weber

# Eigentumsschutz - Anspruch aus § 985 BGB

---

## Vorlesungsthemen

1. Feststellung des Eigentums

Anspruch aus § 985 BGB

2. Eigentumsschutz

Anspruch aus § 1004 BGB

Anspruch auf Grundbuchberichtigung § 894 BGB

Anspruch aus § 951 BGB (Wertersatz)

Anspruch auf SE gem. § 823 I BGB

3. Besitzschutz

Anspruch aus § 861 BGB (wegen Besitzentziehung)

Anspruch aus § 862 BGB (Besitzstörung)

Anspruch aus § 1007 BGB (Ausschluss bei Kenntnis)

4. Feststellung eines  
Anwartschaftsrecht

5. beschränkte dingliche Rechte

Pfandrecht

Hypothek

Sicherungsgrundschuld

6. Erwerb aufgrund Vormerkung

# Kreditsicherheiten – Grundschuld

---

## **Fall 10 :**

A ist als Grundstückseigentümer im Grundbuch eingetragen. zur Sicherung einer Werklohnforderung bestellt er dem B an seinem Grundstück eine Buchgrundschuld, die daraufhin auch im Grundbuch eingetragen wird. jetzt erst stellt sich heraus, dass nicht der A, sondern C rechtmäßiger Eigentümer des Grundstückes gewesen ist.

**Frage: Ist der B Inhaber einer Grundschuld geworden?**

# Kreditsicherheiten – Grundschuld

---

## rechtliche Einordnung :

- Definition Grundschuld siehe § 1191 I BGB
- im Gegensatz zur Hypothek kein akzessorisches Grundpfandrecht
- d. h. ist in ihrer Existenz gerade nicht von Forderung abhängig
- von Beginn an zwischen drei Rechtsgeschäften unterschieden werden:

**1. schuldrechtlicher Kreditvertrag**

**2. schuldrechtlicher Sicherungsvertrag**

**3. dingliche Grundschuldbestellung**

# Kreditsicherheiten – Grundschuld

---

## **Prüfungsschema wirksamer dinglicher Grundschuldbestellung :**

- 1.) Einigung, §§ 873 I, 1191 I BGB
- 2.) Eintragung, §§ 873 I, 1192 I, 1115 I BGB
- 3.) Einigsein bei Eintragung
- 4.) ) Berechtigung
- 5.) Grundschuldbrief / Briefübergabe, §§ 1192 I, 1117 I BGB bzw. Briefausschluss, §§ 1192 I, 1116 BGB

# Kreditsicherheiten – Grundschuld

---

**Lösung:** B ist dann Inhaber einer Buchgrundschuld geworden am Grundstück des A geworden, wenn sämtliche VSS der §§ 873 I, 1191 ff. BGB vorliegen

**I. Dies ist gegeben wenn B die Grundschuld erworben und diese nicht verloren hat und durchsetzen kann.**

## **A. Primärerwerb**

- da die Grundschuld nicht von einen anderen abgeleitet wurde

## **I. Einigung i. S. d. 1191 BGB**

- A und B haben sich geeinigt, dass das Grundstück des A zur Sicherung einer Werklohnforderung des C gegen den B bestellt werden soll
- Einigung mit Inhalt des § 1191 I BGB liegt vor, 873 I BGB

**(+)**

# Kreditsicherheiten – Grundschuld

---

## 2. Eintragung

- Buchgrundschuld wurde auch zugunsten des C in das Grundbuch eingetragen, §§ 873 I, 1192 I, 1115 I BGB

(+)

## 3. Einigsein bei Eintragung

- es gibt keine Anhaltspunkte das sich die Parteien zum Zeitpunkt der Eintragung nicht einig waren

(+)

## 4. Berechtigung

- aufgrund der Tatsache, das dass Eigentum am Grundstück, wie sich später herausstellte nicht dem A sondern dem C zusteht, war der A nicht zur Bestellung der Grundschuld berechtigt  
= A Nichtberechtigter

(-)

- B könnte aber Grundschuld gutgläubig erworben haben, §§ 892 ff. BGB

# Kreditsicherheiten – Grundschuld

---

## a.) Anwendbarkeit

- rechtsgeschäftlicher Erwerb einer Grundschuld in Form eines Verkehrsgeschäftes liegt vor (+)

## b.) Grundbuch unrichtig

- im Grundbuch war A und nicht der wahre Eigentümer C eingetragen (+)
- Inhalt war unrichtig

## c.) Verfügender legitimiert

- A war als Berechtigter direkt aus dem Grundbuch legitimiert (+)

## d.) Erwerber gutgläubig

- keine Anhaltspunkte laut SV. gegeben, die auf eine positive Kenntnis des B von der fehlenden Eigentümerstellung des A bei der Grundschuldbestellung hinweisen (+)



# Kreditsicherheiten – Grundschuld

---

## e.) kein **Widerspruch** eingetragen

- es wurde auch kein Widerspruch im Grundbuch eingetragen (+)

## 5. Ergebnis

- B ist Inhaber einer Buchgrundschuld am Grundstück des C geworden (+)

# Kreditsicherheiten – Grundschild

---

# Kreditsicherheiten - Hypothek

---

## Fall 11 :

A ist Darlehensgläubiger des B. Beide einigen sich, dass dem A eine Buchhypothek am Grundstück des B eingeräumt werden soll. B sucht daraufhin am 10. 4. einen ihm bekannten Notar auf und bittet ihn um notarielle Beurkundung der Bewilligung, die sofort von dem Notar vollzogen wird. Diese Bewilligung schickt der B auf dem Postweg an den A, der unter Vorlage dieser Urkunde am 16. 4. die Eintragung der Buchhypothek beantragt, welche am 19. 5. im Grundbuch vollzogen wird. Bereits am 10. 5. wurde über das Vermögen des B das Insolvenzverfahren eröffnet, von dem der A am 27. 5. erst erfährt.

**Frage: Hat der A eine Buchhypothek erworben?**

# Kreditsicherheiten - Hypothek

---

## rechtliche Einordnung :

- Hypothek wird bestellt, um Gläubiger zustehende Forderung gleich welcher Art zu sichern
- Existenz und Fortbestand dieser Forderung ist eine nicht wegzudenkende VSS für eine Hypothek (Akzessorietät)
- Hypothek und Forderung müssen demnach in der Person des Gläubigers vereint bleiben
- Praxis am häufigsten gewählt ist die Verkehrshypothek in Form der einer Briefhypothek

### Prüfungsschema:

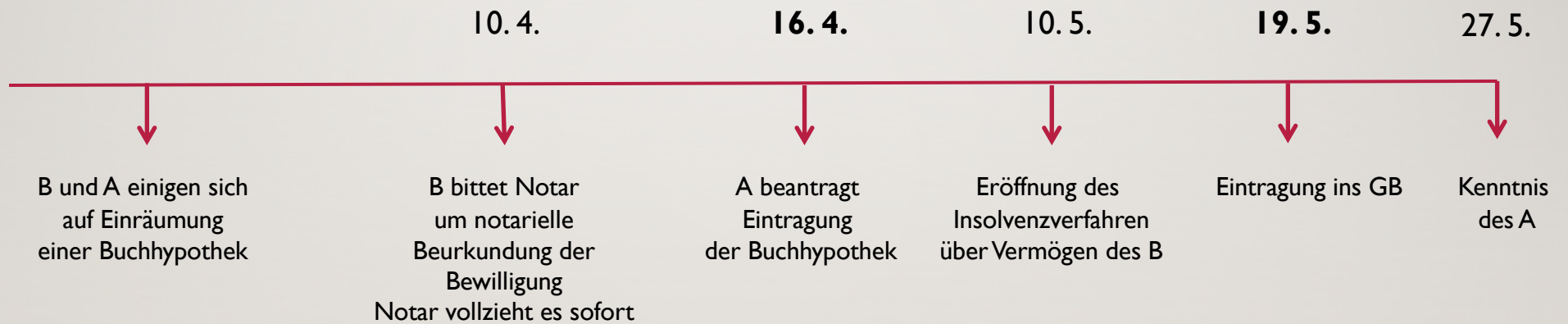
1. Einigung nach § 873 I BGB mit dem Inhalt des § 1113 I BGB
2. Eintragung in das GB, §§ 873 I, 1115 I BGB
3. Einigsein bei Übergabe
4. Berechtigung und Verfügungsbefugnis des Bestellers
5. Hypothekenbrief (Übergabe § 1117 BGB, Buchhypothek)
6. bestehen einer zusichernden Forderung § 1113 I BGB

- Briefhypothek kommt zustande, wenn dem Gläubiger der vom Grundbuchamt ausgestellte Hypothekenbrief übergeben worden ist
- für Übertragung einer Buchhypothek Eintragung des Erwerbers in das GB erforderlich ist

# Kreditsicherheiten - Hypothek

---

## Skizze:



# Kreditsicherheiten - Hypothek

---

**Lösung:** A könnte von B eine Buchhypothek kraft Rechtsgeschäft erworben haben, §§ 873 I, 1113 I, 1115 I BGB

## 1. Einigung

- B und A einigten sich darüber, dass dem A eine Buchhypothek am Grundstück des B eingeräumt werden sollte
- somit liegt dingliche Einigung i. S. d. § 873 I BGB mit dem Inhalt des § 1113 I BGB vor **(+)**

## 2. Eintragung

- die Buchhypothek wurde auch am 19. 5. ordnungsgemäß mit entsprechenden Angaben in das GB eingetragen, §§ 873 I, 1115 BGB **(+)**

## 3. Einigsein bei Eintragung

- Parteien sind sich über die Absicht der Begründung einer Hypothek auch bei Eintragung noch einig **(+)**

# Kreditsicherheiten - Hypothek

---

## 4. Berechtigung und Verfügungsbefugnis des B ?

- B war als Eigentümer bzgl. der Hypothekenbestellung Berechtigter
- durch Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen, wurde B jedoch in seiner Verfügungsbefugnis nachträglich d. h. zwar nach Einigung, aber noch vor dem vollständigen Rechsterwerb der Hypothek durch C beschränkt, § 80 InsO

### a. Erwerb trotz fehlender Berechtigung und Verfügungsbefugnis

#### aa.) §185 BGB analog

- mangelnde Verfügungsbefugnis des B könnte überwunden werden, wenn Berechtigte bzw. der Verfügungsbefugte in die Verfügung des B einwilligt, § 185 BGB analog
- würde Insolvenzverwalter also nach § 184 I BGB nachträgliche Zustimmung erteilen, so wäre Hypothekenbestellung zugunsten des A rückwirkend wirksam
- Genehmigung des Insolvenzverwalters wurde zugunsten des B allerdings nicht abgegeben (-)

# Kreditsicherheiten - Hypothek

---

## bb.) § 878 BGB ?

### **§ 878 Nachträgliche Verfügungsbeschränkungen**

Eine von dem Berechtigten in Gemäßheit der §§ 873, 875, 877 BGB abgegebene Erklärung wird nicht dadurch unwirksam, dass der Berechtigte in der Verfügung beschränkt wird, nachdem die Erklärung für ihn bindend geworden und der Antrag auf Eintragung bei dem Grundbuchamt gestellt worden ist.

- somit würde fehlende Verfügungsbefugnis der Wirksamkeit der Hypothekenbestellung nicht im Wege stehen, wenn § 878 BGB einschlägig ist
- Prüfung ob § 878 BGB anwendbar:



# Kreditsicherheiten - Hypothek

---

## I.) Bindung des B an die Erklärung, § 873 II BGB

- Erklärung für den Berechtigten B müsste bindend geworden sein, § 873 II BGB
- ist gegeben, wenn Erklärung notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt angegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn Berechtigte dem anderen Teile eine, den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende, Eintragsbewilligung ausgehändigt hat
- B und A haben sich im Rahmen eines mündlichen Gespräches über Einräumung einer Buchhypothek zugunsten des A geeinigt
- keine Abgabe vor Notar somit mangels notarieller Beurkundung wurde Erklärung für S nicht bindend § 873 II I Alt BGB
- Erklärung auch nicht vor Grundbuchamt abgeben oder eingereicht, somit sind auch nicht 2. und 3. Alternative anwendbar
- Einigungserklärung wurde aber für S binden mit Aushändigung der, den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechend, Eintragsbewilligung an den G am 10. 4., § 873 II 4. Alt. BGB (+)

# Kreditsicherheiten - Hypothek

---

## 2.) Eintragungsantrag

- A hat noch vor Eröffnung des Insolvenzverfahren am 10. 5. die Eintragung der Buchhypothek beantragt (16. 4.) (+)

## 3.) Sinn und Zweck der Norm

- dritte VSS. nicht direkt aus Norm herauszulesen
- § 878 BGB soll Erwerber ausschließlich von den Auswirkungen des sog. Eintragungsgrundsatzes schützen
- d.h. nachträgliche Verfügungsbeschränkungen, welche zeitlich zwischen die Beantragung und der tatsächlichen Eintragung der Hypothek fallen, sollen sich nicht zuungunsten des Erwerbers auswirken können
- Schutz nicht darüber hinaus noch zur Überwindung anderer nachträglicher erwerberfeindlicher Umstände herangezogen werden kann
- § 878 BGB kommt nur zur Anwendung, wenn alle sachlichen VSS. für den angestrebten Rechsterwerb bis auf die Eintragung vorliegen

# Kreditsicherheiten - Hypothek

---

- ist laut Sachverhalt zu bejahen
- nachträgliche Beschränkung der Verfügungsbefugnis des B (10. 5.) fällt exakt in den Zeitraum zwischen der Beantrag (16. 4.) und Eintragung (19. 5.)
- zum Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahren war nur noch die Eintragung der Buchhypothek erforderlich (+)
- VSS. des § 878 BGB liegen vor

## 5. Ergebnis

- A hat nach §§ 873 I, 1113, 1115, 878 BGB eine Buchhypothek vom in der Verfügung beschränkten B erworben (+)

# Kreditsicherheiten - Hypothek

---

## Zusammenfassung:

- Beschränkung der Verfügungsbefugnis kann bei der Einräumung einer Hypothek mit den § 158 analog, 878, 892 BGB überwunden werden
- I. R. d. § 158 BGB analog ist Einwilligung Insolvenzverwalters maßgebend
- § 878 BGB setzt voraus :
  - I. Erklärung für Berechtigten binden geworden ist, § 873 II BGB
  - II. Antrag auf Eintragung beim zuständigen Grundbuchamt gestellt wurde
  - III. und das außer der Eintragung der Hypothek ins GB deren son. Wirksamkeitsvoraussetzungen gegeben sind