

Der Eigentumsvorbehalt in Zwangsvollstreckung und Insolvenz Ergänzendes Merkblatt zur Vorlesung über das Recht der Kreditsicherheiten

1. Zwangsvollstreckung

a) Gläubiger des Verkäufers und Vorbehaltseigentümers wollen die Kaufsache pfänden. Das geht meistens schon formal nicht. Denn die zu pfändende Sache muss im Besitz des Vollstreckungsschuldners sein (§§ 808, 809 ZPO), hier also des Verkäufers. Beim Eigentumsvorbehalt hat aber der Verkäufer die Sache meistens schon dem Käufer übergeben. Falls er das ausnahmsweise nicht getan hat, können seine Gläubiger zwar die Sache pfänden. Der Käufer und Anwartschaftsberechtigte hat dann jedoch die Drittwiderspruchsklage nach § 771 ZPO, denn das Anwartschaftsrecht ist ein die Veräußerung hinderndes Recht im Sinne dieser Bestimmung.

b) Gläubiger des Käufers wollen pfänden. Was können und sollen diese überhaupt pfänden, die Kaufsache oder das Anwartschaftsrecht? Wenn sie die Kaufsache pfänden, hat der Vorbehaltseigentümer aufgrund seines Eigentums die Drittwiderspruchsklage nach § 771 ZPO. Die Gläubiger des Käufers können also sinnvoller Weise nur das Anwartschaftsrecht pfänden. Das ist rechtlich möglich, wenn auch mit Mühe. Aber ein solches Recht kann der Pfändungspfandgläubiger schwer verwerten. Er müsste vielmehr zunächst den Restkaufpreis an den Verkäufer zahlen, damit das Anwartschaftsrecht zum Volleigentum wird.

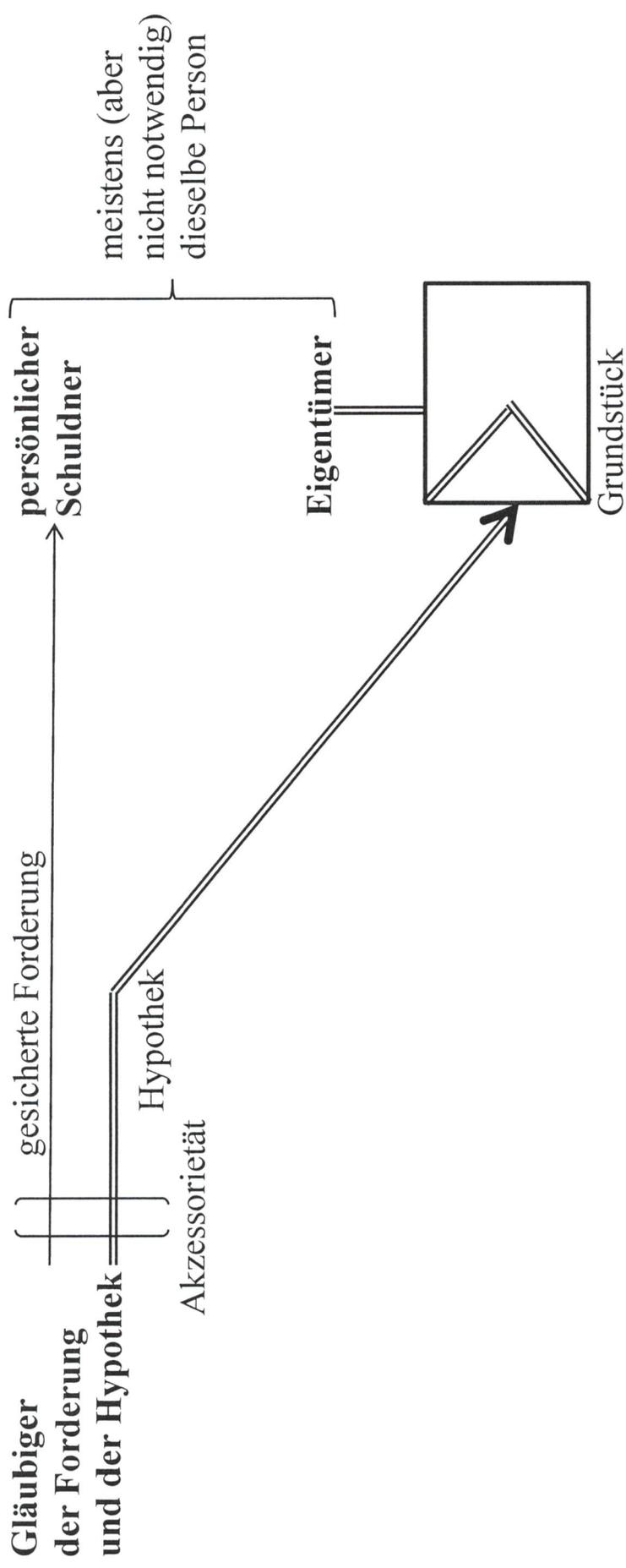
2. Insolvenz

a) Insolvenz des Käufers. Der Kaufvertrag und der Eigentumsvorbehalt bleiben in Geltung. Aber an Stelle des Käufers waltet jetzt der Insolvenzverwalter über dessen Vermögen, die Insolvenzmasse. Auch das Anwartschaftsrecht fällt in die Insolvenzmasse. Der Insolvenzverwalter über das Vermögen des Käufers hat ein Wahlrecht; er kann den Kaufvertrag erfüllen oder die Erfüllung ablehnen (§§ 103, 107 InsO). Wählt der Insolvenzverwalter Erfüllung, so muss er den Kaufpreis aus der Insolvenzmasse zahlen. Das Anwartschaftsrecht wird dann zu vollem Eigentum; dieses fällt in die Insolvenzmasse und steht dort zur Befriedigung der Gläubiger zur Verfügung. Der Insolvenzverwalter über das Vermögen des Käufers kann aber auch die weitere Erfüllung des Kaufvertrags ablehnen. Dann kann der Verkäufer vom Kaufvertrag zurücktreten. Das Anwartschaftsrecht des Käufers erlischt wegen Bedingungsausfalls, der Verkäufer erlangt wieder ganz normales, unbelastetes Eigentum und kann aussondern (§ 47 InsO). Allerdings muss der Verkäufer dann die empfangenen Kaufpreistraten zur Insolvenzmasse zurückgewähren.

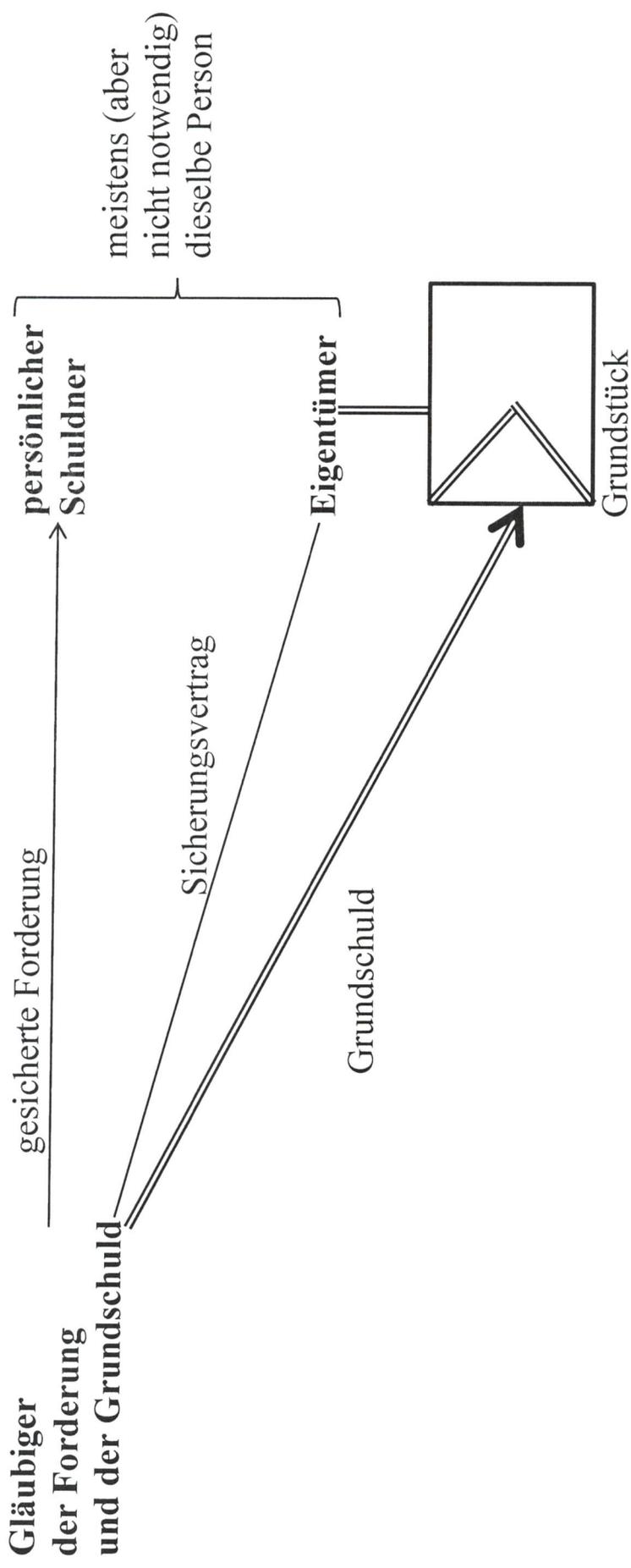
b) Insolvenz des Verkäufers. Der Kaufvertrag und die bislang begründeten dinglichen Rechte bleiben auch in diesem Falle in Geltung, nur dass an Stelle des insolventen Verkäufers jetzt der Insolvenzverwalter über dessen Vermögen waltet. Beide Seiten, also der Käufer und der Insolvenzverwalter des Verkäufers, können Erfüllung des Kaufvertrags verlangen. Zahlt der Käufer den Restkaufpreis in die Insolvenzmasse, so erwirbt er das Eigentum und kann aussondern (§ 47 InsO). Der Insolvenzverwalter des Verkäufers muss mitspielen, denn das Wahlrecht zwischen Erfüllung oder Nichterfüllung schwebender Verträge gilt für ihn nicht (§ 107 InsO). Der Verkäufer hat bereits über das Eigentum verfügt, und diese Verfügung bleibt auch für den Insolvenzverwalter verbindlich.

Tilman Bezenberger, 2005

Die Hypothek (§§ 1113-1190 BGB)



Die Grundschuld (§§ 1191-1198 BGB)



42

Das Recht des Grundpfandrechts-Gläubigers zur Zwangsvollstreckung in das Grundstück (§§ 1113, 1147 BGB)

I. Voraussetzungen

1. Entstehen des Grundpfandrechts
2. Berechtig ist der Gläubiger des Grundpfandrechts
3. Das Recht richtet sich gegen den Grundstückseigentümer
4. Verwertungsreife
5. Vollstreckbarer Titel (§§ 704 ff., 794 ff. ZPO)
6. Einreden des Grundstückseigentümers

II. Folgen: Nach Wahl des Grundpfandrechts-Gläubigers

1. Zwangsversteigerung des Grundstücks (§§ 15 ff. ZVG) oder
2. Zwangsverwaltung des Grundstücks (§§ 156 ff. ZVG)

Buch-Grundpfandrechte und Brief-Grundpfandrechte

	Buch	Brief
Entstehung	<p>Hypothek</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einigung über die Bestellung (§ 873 I BGB) 2. Eintragung im Grundbuch (§ 873 I BGB) 3. Bestehen oder Entstehen d. gesicherten Forderung (§ 1113 BGB) <p>Grundschuld</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einigung über die Bestellung (§ 873 I BGB) 2. Eintragung im Grundbuch (§ 873 I BGB) 	<p>Hypothek</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einigung über die Bestellung (§ 873 I BGB) 2. Eintragung im Grundbuch (§ 873 I BGB) 3. Übergabe des Hypothekenbriefs (§ 1117 BGB) 4. Bestehen oder Entstehen d. gesicherten Forderung (§ 1113 BGB) <p>Grundschuld</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einigung über die Bestellung (§ 873 I BGB) 2. Eintragung im Grundbuch (§ 873 I BGB) 3. Übergabe des Grundschuldbriefs (§ 1117 BGB)
Übertragung	<p>Hypothek</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Abtretung der gesicherten Forderung <ol style="list-style-type: none"> a) Abtretungsvereinbarung (§ 398 BGB) b) Eintragung der Abtretung im Grundbuch (§§ 1154 III, 873 I) 2. Folge: Mit der abgetretenen Forderung geht die Hypothek auf den neuen Gläubiger über (§ 1153 BGB) <p>Grundschuld</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einigung über die Abtretung der Grundschuld (§ 873 I BGB) 2. Eintragung der Abtretung im Grundbuch (§ 873 I BGB) 	<p>Hypothek</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Abtretung der gesicherten Forderung <ol style="list-style-type: none"> a) Abtretungsvereinbarung (§ 398 BGB) b) Schriftform der Abtretungserklärung (§ 1154 I I BGB) c) Übergabe des Hypothekenbriefs (§ 1154 I BGB) 2. Folge: Mit der abgetretenen Forderung geht die Hypothek auf den neuen Gläubiger über (§ 1153 BGB) <p>Grundschuld</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einigung über die Abtretung der Grundschuld (§ 873 I BGB) 2. Schriftform der Abtretungserklärung (entspr. § 1154 I I BGB) 3. Übergabe des Grundschuldbriefs (entspr. § 1154 I BGB)

44

Anschauungsfall zu den Grundpfandrechten

- Übertragung des belasteten Grundstücks -

S hat von der Bank ein Darlehen empfangen, und zur Sicherung der Darlehensforderung hat S an seinem Grundstück der Bank eine Hypothek bestellt. Später verkauft und veräußert S sein Grundstück an E, und zwar laut dem Kaufvertrag "unter Anrechnung des Hypothekendarlehens auf den Kaufpreis". Das wird der Bank aber nicht mitgeteilt. Als das Darlehen zur Rückzahlung fällig wird, verlangt die Bank von S Zahlung. Der wiederum wendet sich an E und fordert ihn unter Hinweis auf den Kaufvertrag mehrfach und zuletzt mit Fristsetzung auf, den Darlehensbetrag an die Bank zu zahlen. Das tut E aber nicht. Also zahlt S an die B-Bank.

- A. Welche Rechte hat S gegenüber E ?
- B. Wie verhält es sich, wenn unter sonst gleichen Bedingungen statt der Hypothek eine Grundschuld bestellt worden ist ?

A. Rechte des S gegen E bei Bestehen einer Hypothek

I. Schuldrechtlicher Anspruch auf Schadensersatz (§§ 281, 280 BGB)

1. Fällige schuldrechtliche Pflicht des E gegenüber S (+)
Pflicht des E zur Befriedigung der Bank als Gläubigerin des G (§ 415 III BGB, Befreiungsanspruch).
2. Nichterfüllung dieser Pflicht durch E (+)
3. Erfolglose Fristsetzung von Seiten des S (+)
4. Verschulden des E (+)
5. Ergebnis: S kann von E nach §§ 281, 280 BGB Schadensersatz statt der (Befreiungs-)Leistung verlangen, und zwar in Höhe der gezahlten Darlehenssumme (§ 249 I BGB).

II. Dingliches Recht des S auf Zwangsvollstreckung in das Grundstück (§§ 1113, 1147 BGB)

1. Entstehen der Hypothek (+), aber im Verhältnis zwischen S als Grundeigentümer und der Bank als Hypothekengläubigerin.

2. Übergang der dinglichen Belastung von S auf E (+)
3. Übergang der Hypothek von der Bank auf S (§ 1164 I 1 BGB)
 - a) Leistung des S an die Bank (+)
 - b) Ersatzanspruch des S gegen E (+): §§ 281, 280, siehe oben
 - c) Folge: S ist Inhaber der Hypothek geworden.
4. Ergebnis: §§ 1113, 1147 BGB für S (+)

B. Und wenn es sich um eine Grundschuld handelt

I. Schuldrechtlicher Anspruch des S gegen E auf Schadensersatz (§§ 281, 280, 415 III BGB), siehe oben.

II. Schuldrechtlicher Anspruch des S gegen die Bank auf Rückgewähr der Grundschuld

1. Entstehung und Fortbestand der Grundschuld in den Händen der Bank
2. Aus dem Sicherungsvertrag ergibt sich für S ein Anspruch auf Rückgewähr der Grundschuld bei Erfüllung der gesicherten Forderung.
3. Rückgewähr durch Übertragung der Grundschuld an S

III. Nach Erwerb der Grundschuld: Dingliches Recht des S auf Zwangsvollstreckung in das Grundstück (§§ 1113, 1147 BGB)

1. S ist jetzt Inhaber der Grundschuld (Grundschuldgläubiger).
2. Die dingliche Belastung betrifft E als Grundstückseigentümer.
3. Die Grundschuld des S sichert dessen Schadensersatzforderung gegen E (vgl. oben).
4. Ergebnis: § 1147 BGB für S gegen E (+)

Anschauungsfall zu den Grundpfandrechten

Gutgläubiger abgeleiteter Erwerb der Hypothek
bei Nichtbestehen der gesicherten Forderung
(sog. "forderungsentkleidete" Hypothek)

Ein Grundeigentümer und Schuldner (S/E) hat von einem Gläubiger (G-alt) ein Darlehen empfangen und ihm an seinem Grundstück eine Buchhypothek zur Sicherung der Darlehensforderung bestellt. Noch vor der Fälligkeit zahlt S/E das Darlehen auf Bitte des G-alt ordnungsgemäß mit Zinsen an G-alt zurück. Gleich darauf verkauft und überträgt G-alt die angeblich noch bestehende gesicherte Darlehensforderung mit der Hypothek an einen neuen Gläubiger (G-neu), und die Rechteübertragung wird im Grundbuch eingetragen. G-neu hatte von der vorzeitigen Darlehensrückzahlung keine Ahnung.

- A. Welche Rechte hat G-neu gegen S/E ?
B. Welche Rechte hat S/E gegen G-alt ?

A. Rechte des G-neu gegen S/E

- I. Anspruch aus abgetretener Darlehensforderung auf Rückzahlung des Darlehens (§ 488 I BGB)**
1. Entstehung der Darlehensforderung (+)
 2. Erlöschen der Darlehensforderung (+)
 3. Gutgläubiger Erwerb durch G-neu (-)
 4. Ergebnis: § 488 I für G-neu (-)
- II. Dingliches Recht des G-neu zur Zwangsvollstreckung in das Grundstück des S/E (§§ 1113, 1147 BGB)**
1. Entstehung der Hypothek in den Händen des G-alt (+)
 2. Abtretung der Hypothek von G-alt an G-neu
 - a) Abtretungsvereinbarung (+)
 - b) Grundbucheintragung des G-neu (+)

- c) Berechtigung des G-alt zur Verfügung (-)
Die Forderung ist erloschen (§ 362), und die Hypothek ist daher Eigentümer-Grundschild in den Händen des S/E geworden (1163 I 2, 1177 I 1 BGB). G-alt war nicht mehr Verfügungsberechtigt.
 - e) Gutgläubiger Erwerb der Hypothek durch G-neu (+)
 - aa) Hinsichtlich der Hypothek als dinglichem Recht (+), § 892
 - bb) Hinsichtlich der Forderung gilt § 1138:
Das Fehlen der Forderung ist hiernach unschädlich.
 - f) Zwischenergebnis: G-neu hat die Hypothek erworben.
3. Ergebnis: §§ 1113, 1147 für G-2 (+)

B. Rechte des S/E gegen G-alt

- I. Anspruch auf Schadensersatz wegen Verletzung der Eigentümer-Grundschild, § 823 I (+)
- II. Schadensersatzanspruch wegen Verletzung des Eigentums am Grundstück, § 823 I BGB, wohl (+)
- III. Schadensersatzanspruch wegen vorsätzlicher sittenwidriger Schädigung, § 826 BGB ?
Frage des Einzelfalls; hier gut möglich.

Zur Grundschuld

Pflicht des Grundschuldgläubigers aufgrund des Sicherungsvertrags zur Rückgewähr der Grundschuld nach Erfüllung der gesicherten Forderung



Anschauungsfall zu den Grundpfandrechten

- Einreden des Grundstückseigentümers gegen eine abgetretene Grundschuld -

Ein Grundeigentümer und Schuldner (S/E) hat von einem Gläubiger (G-alt) ein Darlehen empfangen und ihm an seinem Grundstück eine Briefgrundschuld zur Sicherung der Darlehensforderung bestellt. Noch vor der Fälligkeit zahlt S/E das Darlehen auf Bitte des G-alt ordnungsgemäß mit Zinsen an G-alt zurück. Gleich darauf verkauft und überträgt G-alt die Grundschuld und die angeblich noch bestehende Darlehensforderung in schriftlicher Form an einen neuen Gläubiger (G-neu) und übergibt diesem den Grundschuldbrief. G-neu hatte von der vorzeitigen Darlehensrückzahlung keine Ahnung.

Welche Rechte hat G-neu gegen S/E ?

I. Anspruch des G-neu gegen S/E aus abgetretener Darlehensforderung auf Rückzahlung des Darlehens (§ 488 I BGB)

1. Entstehung der Darlehensforderung (+)
2. Erlöschen der Darlehensforderung (+)
3. Gutgläubiger Erwerb durch G-neu (-)
4. Ergebnis: § 488 I für G-neu (-)

II. Anspruch des G-neu gegen S/E auf Duldung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück (§§ 1192 I, 1147 BGB)

1. Entstehung der Grundschuld in den Händen des G-alt (+)
2. Abtretung der Grundschuld von G-alt an G-neu
 - a) Beurteilungsmaßstab: §§ 1192 I, § 1154 BGB analog
 - b) Abtretungsvereinbarung (+)
 - c) Schriftform der Abtretungserklärung (+)
 - d) Übergabe des Grundschuldbriefs (+)
 - e) Die Grundschuld bestand auch noch als Fremdgrundschuld in den Händen des Veräußerers G-alt, so dass G-neu die Grundschuld vom Berechtigten erwirbt.
 - f) Zwischenergebnis: G-neu hat die Grundschuld erworben.

3. Einreden des S/E gegen die Grundsuld
 - a) Um welche Einrede geht es ?

Die Einrede, dass die Grundsuld nach dem Sicherungsvertrag bei Erfüllung der gesicherten Forderung zurückzugewähren ist.
 - b) Diese Einrede hatte S/E gegenüber G-alt (+)
 - c) Wirkt die Einrede aber auch gegenüber G-neu ?
 - aa) Nach § 1157 Satz 1 BGB grundsätzlich (+)
 - bb) Nach §§ 1157 Satz 2, 892 BGB dagegen eigentlich (-), weil G-neu die Einrede nicht kannte
 - cc) Nach § 1192 Ia aber eben doch (+)
4. Ergebnis: § 1147 für G-neu (-)