itm

Prof. Dr. Thomas Hoeren

Sachenrecht
Arbeitspapier 9: Begründung der Hypothek; Rechtsfolgen der Befriedigung des Gläubigers

Literaturhinweise:

Zur Begründung der Hypothek:

- *Baur/Stürner*, Lehrbuch des Sachenrechts, 18. Aufl., München 2009, § 37;
- *Wellenhofer*, Sachenrecht, 37. Aufl., München 2022, §§ 26, 27.
- *Fervers*, Die wichtigsten Fälle zu Hypothek und Grundschuld – Teil I und II, JA 2019, 658, 742;
- *Alexander*, Gemeinsame Strukturen von Bürgschaft, Pfandrecht und Hypothek, JuS 2012, 481;
- *Braun/Schultheiß*, Grundfälle zu Hypothek und Grundschuld, JuS 2013, 871;
- *Selentin/Lieder*, Die forderungslose Hypothek, JuS 2017, 1052;

Zu den Rechtsfolgen der Befriedigung des Gläubigers:

- *Baur/Stürner*, a.a.O., §§ 38 IX, 40 IV 1; S. 177 - 179, 258 - 263;
- *Fervers*, Die wichtigsten Fälle zu Hypothek und Grundschuld – Teil I und II, JA 2019, 658, 742;
- *Braun/Schultheiß*, Grundfälle zu Hypothek und Grundschuld, JuS 2013, 871;
- *Klose*, Leistungen an den (Alt-)Gläubiger von Hypothek oder Sicherungsgrundschuld, JA 2013, 568;

Theoretische Grundlagen:

1. Funktion und Arten der Grundpfandrechte

Das BGB regelt drei Arten von Grundpfandrechten:

- Die Hypothek (§§ 1113 ff. BGB),
- die Grundschuld (§§ 1191 ff. BGB)
- und als Sonderform der Grundschuld die Rentenschuld (§§ 1199 ff. BGB).

Die Grundpfandrechte dienen der dinglichen Sicherung des Gläubigers für den Fall, dass eine Geldforderung nicht erfüllt wird. Der Gläubiger, der Inhaber eines Grundpfandrechts ist (auch dinglicher Gläubiger genannt), kann dann das Grundstück nach dem ZVG im Wege der Zwangsvollstreckung verwerten, d. h. durch Zwangsversteigerung oder -verwaltung.

Er hat einen Anspruch gegen den Eigentümer des Grundstücks auf Duldung der Zwangsvollstreckung (§§ 1147, 1192 Abs. 1, 1199 BGB). Sein Verwertungsrecht geht dem persönlichen Gläubiger (= Gläubiger, einer sonstigen Geldforderung), der im Wege der Zwangsvollstreckung auf das gesamte Vermögen des Eigentümers, also auch auf das Grundstück (§§ 864 ff. ZPO), zugreifen kann, vor (vgl. § 10 Abs. 1 Nr. 4, 5 ZVG; vgl. auch § 47 InsO).

Das Grundstück ist also für eine Verwertung zugunsten des Inhabers eines Grundpfandrechts „reserviert“ (Baur/Stürner, § 36 Rn. 1 ff.; Reinicke/Tiedtke, Rn. 1055 ff.). Bei mehreren Grundpfandrechten entscheidet der Rang darüber, welche Forderung zuerst erfüllt wird. In der Zwangsvollstreckung wird das Grundpfandrecht mit dem besten Rang zunächst vollständig bedient, bevor das mit dem zweiten Rang bedient wird. Der wirtschaftliche Wert der einzelnen Grundpfandrechte richtet sich deswegen nach dem Wert der ranghöheren anderen Grundpfandrechte.

Die Hypothek unterscheidet sich von den übrigen Grundpfandrechten durch ihre besondere rechtliche Beziehung zur gesicherten Forderung, ihre Akzessorietät (vgl. hierzu im Einzelnen die folgenden Hinweise sowie die des Arbeitspapiers Nr. 12).

2. Begründung der Hypothek

a) Mögliche Belastungsobjekte
Mit einer Hypothek können Grundstücke (§ 1113 BGB), Miteigentumsanteile an Grundstücken (§ 1114 BGB; siehe dazu Fall 1) und grundstücksgleiche Rechte wie das Erbbaurecht (§ 11 Abs. 1 ErbbauRG) belastet werden. Gehört ein Grundstück zu einem Gesamthandsvermögen (Personengesellschaft, Gütergemeinschaft, Erbengemeinschaft), kann es nur von allen Gesamthändern gemeinsam oder von den vertretungsberechtigten Gesamthändern belastet werden (siehe dazu Fall 2). Ein Anteil einzelner Gesamthänder an dem Grundstück, der belastet werden könnte, existiert nicht (§§ 719 Abs. 1, 1419 Abs. 1, 2033 Abs. 2 BGB; siehe dazu Fall 2).

b) Die Bestellung einer Hypothek durch den Grundstückseigentümer
Eine Hypothek kann als Briefhypothek (gesetzlicher Regelfall, § 1116 Abs. 1 BGB) oder unter Ausschluss der Erteilung eines Hypothekenbriefs als Buchhypothek (§ 1116 Abs. 2 BGB) bestellt werden.

aa) Allgemeine Voraussetzungen für die Bestellung einer Brief- sowie einer Buchhypothek sind:

(1) Eine Einigung über die Belastung des Grundstücks mit einer Hypothek (§ 873 Abs. 1 BGB),

(2) die Eintragung der Hypothek im Grundbuch (§ 873 Abs. 1 BGB; zum notwendigen Inhalt der Eintragung vgl. § 1115 BGB),

(3) die Verfügungsbefugnis des Grundstückseigentümers und

(4) als Folge der Akzessorietät der Hypothek das Bestehen der zu sichernden Forderung. Bis zur Entstehung der Forderung handelt es sich bei der im Grundbuch eingetragenen Hypothek um eine (verdeckte) Eigentümergrundschuld (§ 1163 Abs. 1 S. 1 BGB; siehe dazu Fall 3). Verdeckt ist die Eigentümergrundschuld, da diese zum Zeitpunkt ihres Entstehens nicht im Grundbuch eingetragen ist und dieses infolgedessen unrichtig wird.

bb) Die Bestellung einer Briefhypothek setzt zusätzlich die Übergabe des Hypothekenbriefs voraus (§ 1117 Abs. 1 S. 1 BGB). Die Briefübergabe kann entweder nach § 1117 Abs. 1 i. V. m. §§ 929 - 931 BGB erfolgen oder durch die Vereinbarung ersetzt werden, dass der Gläubiger berechtigt sein soll, sich den Brief vom Grundbuchamt aushändigen zu lassen (§ 1117 Abs. 2 BGB; siehe dazu Fall 5). Solange der Brief nicht nach § 1117 BGB übergeben ist, steht die eingetragene Briefhypothek dem Grundstückseigentümer als (verdeckte) Eigentümergrundschuld zu (§§ 1163 Abs. 2, 1177 Abs. 1 S. 1 BGB; siehe dazu Fall 4).

cc) Bei der Buchhypothek müssen nach § 1116 Abs. 2 S. 3 BGB hinzukommen:

(1) Die Einigung über den Ausschluss der Erteilung eines Hypothekenbriefs und

(2) die Eintragung des Ausschlusses der Brieferteilung im Grundbuch.

c) Gutgläubiger Ersterwerb einer Hypothek
Bestellt ein im Grundbuch zu Unrecht als Eigentümer Eingetragener eine Hypothek, so kann seine mangelnde Berechtigung nach § 892 BGB durch guten Glauben des Erwerbers überwunden werden. Grundsätzlich muss der Erwerber bis zur Vollendung des dinglichen Rechtserwerbs gutgläubig bleiben. Der für die Gutgläubigkeit maßgebende Zeitpunkt wird indes durch § 892 Abs. 2 BGB für den Fall vorverlegt, dass zum dinglichen Rechtserwerb nur noch (RGZ 89, 152, 160) die Eintragung erforderlich ist. Maßgebend für das Vorliegen des guten Glaubens ist dann der Zeitpunkt, in dem der Eintragungsantrag gestellt wird, oder, wenn die Einigung erst nach der Antragstellung zustande kommt, derjenige der Einigung (siehe dazu Fälle 6 - 9). Entscheidend ist in den Fällen des § 892 Abs. 2 BGB jedoch oft, dass bis auf die Eintragung alle erforderlichen Schritte getätigt wurden, also die Einigung, die Erteilung des Briefes bzw. der Ausschluss der Erteilung oder die Einigung über die Ausgabe durch das Grundbuchamt, die Eintragung des neuen

Hypothekengläubigers ins Grundbuch und das Bestehen einer Forderung.

3. Rechtsfolgen der Befriedigung des Gläubigers

a) Sicherung der Forderung nur durch eine Hypothek
Hinsichtlich der Rechtsfolgen einer Befriedigung des Gläubigers ist zwischen fünf verschiedenen Fällen zu unterscheiden:

aa) Schuldner der gesicherten Forderung und Eigentümer des mit der Hypothek belasteten Grundstücks sind identisch: Die gesicherte Forderung erlischt infolge der Zahlung nach § 362 Abs. 1 BGB. Die Hypothek wird nach §§ 1163 Abs. 1 S. 2, 1177 Abs. 1 S. 1 BGB zur Eigentümergrundschuld, die bis zu einer Grundbuchberichtigung "verdeckt" ist (siehe dazu Fall 11).

bb) Schuldner der gesicherten Forderung und Eigentümer des mit der Hypothek belasteten Grundstücks sind verschiedene Personen:

(1) Der Schuldner befriedigt den Gläubiger:

(i) Im Innenverhältnis zwischen Schuldner und Eigentümer muss der Schuldner zahlen: Die Forderung erlischt nach § 362 Abs. 1 BGB, die Hypothek wird zur Eigentümergrundschuld, §§ 1163 Abs. 1 S. 2, 1177 Abs. 1 S. 1 BGB (siehe dazu Fall 12).

(ii) **Ausnahmefall**: Im Innenverhältnis zwischen Schuldner und Eigentümer müsste eigentlich der Eigentümer zahlen: Die Forderung erlischt zwar auch nach § 362 Abs. 1 BGB. Die Hypothek geht dann aber nach § 1164 Abs. 1 BGB nicht auf den Eigentümer, sondern auf den Schuldner über und sichert jetzt seine Regressforderung aus dem Innenverhältnis gegen den Eigentümer (gesetzliche Forderungsauswechslung, siehe dazu Fall 13).

(2) Der Eigentümer befriedigt den Gläubiger (wozu er nach § 1142 BGB berechtigt ist):

(i) Im Innenverhältnis zwischen Eigentümer und Schuldner müsste eigentlich der Schuldner zahlen: Die Forderung des Gläubigers gegen den Schuldner geht nach § 1143 Abs. 1 S. 1 BGB kraft Gesetzes auf den Eigentümer über. Die Hypothek geht nach §§ 412, 401, 1153 BGB auf den Eigentümer über und steht diesem als Eigentümerhypothek zu (§ 1177 Abs. 2 BGB; siehe dazu Fall 14).

(ii) **Ausnahmefall**: Im Innenverhältnis zwischen Eigentümer und Schuldner muss der Eigentümer zahlen:
Der Eigentümer, der auch zur Zahlung der Schuld verpflichtet ist, zahlt grundsätzlich zur Erfüllung der Forderung, die damit erlischt (§ 362 BGB). Leistet er ausdrücklich nur auf die Hypothek, findet zwar ein Forderungsübergang statt. Gem. §§ 1143 Abs. 1 S. 2, 774 Abs. 1 S. 3 BGB bleiben die Einwendungen des persönlichen Schuldners aus einem zwischen ihm und dem Eigentümer bestehenden Rechtsverhältnis gegen die grundsätzlich nach § 1143 Abs. 1 S. 1 BGB auf den Eigentümer übergehende Forderung unberührt.
Der persönliche Schuldner kann also der Forderung entgegenhalten, der Eigentümer habe mit der Befriedigung des Gläubigers nur getan, wozu er sich ihm gegenüber verpflichtet habe. Diese rechtsvernichtende Einwendung gegen die Forderung hat zur Folge, dass sie nicht nach § 1143 Abs. 1 S. 1 BGB auf den Eigentümer übergeht, sondern mit der Befriedigung des Gläubigers erlischt (mit anderer Begründung Soergel/Konzen, § 1143, Rn. 3; RGZ 80, 317, 320; vgl. auch Grüneberg/*Herrler*, § 1143 Rn. 3). Die Hypothek wird daraufhin nach §§ 1163 Abs. 1 S. 2, 1177 Abs. 1 S. 1 BGB zur Eigentümergrundschuld (siehe dazu Fall 15).

b) Sicherung der Forderung durch Hypothek und Bürgschaft
Ist eine Forderung sowohl durch eine Hypothek als auch durch eine Bürgschaft gesichert (siehe dazu Fall

16), bereiten die Rechtsfolgen der Befriedigung des Gläubigers durch den im Innenverhältnis hierzu nicht verpflichteten Bürgen oder Eigentümer besondere Schwierigkeiten.

Befriedigt der Bürge den Gläubiger, müsste er nach § 774 Abs. 1 S. 1 BGB die Forderung des Gläubigers gegen den Hauptschuldner erwerben, und zwar nach §§ 412, 401, 1153 BGB, gesichert durch die Hypothek. Befriedigt umgekehrt der Eigentümer den Gläubiger, müsste nach §§ 1143 Abs. 1 S. 1, 412, 401 BGB die Forderung des Gläubigers gegen den Hauptschuldner, gesichert durch die Bürgschaft, auf ihn übergehen. Demnach würde durch einen Wettlauf zwischen den Sicherungsgebern entschieden, welcher Sicherungsgeber vom anderen Regress verlangen kann. Dieses Ergebnis wird allgemein als nicht sachgerecht empfunden. Zur Lösung des Interessenkonflikts zwischen dem Eigentümer und dem Bürgen werden im Wesentlichen zwei unterschiedliche Lösungswege vorgeschlagen:

(1) Anwendung des § 774 Abs. 2 BGB
Nach der ersten Lösung soll die für die Mitbürgschaft geltende Regel des § 774 Abs. 2 BGB, nach der Mitbürgen untereinander nur als Gesamtschuldner haften, entsprechend anwendbar sein. Daher soll die fremde Sicherheit nur insoweit auf den zahlenden Sicherungsgeber übergehen, wie er entsprechend § 426 Abs. 1 BGB vom anderen Sicherungsgeber Ausgleich verlangen kann.

Im Einzelnen bedeutet das: Befriedigt ein Sicherungsgeber den Gläubiger, soll die Forderung des Gläubigers gegen den Hauptschuldner in vollem Umfang auf ihn übergehen. Die vom anderen Sicherungsgeber gestellte Sicherheit soll hingegen, sofern nichts anderes bestimmt ist, nur zur Hälfte auf den zahlenden Sicherungsgeber übergehen. Im Übrigen soll sie (die andere Hälfte der Sicherheit), wenn es die Bürgschaftsforderung ist, erlöschen oder, wenn es sich um die Hypothek handelt, auf den Eigentümer übergehen und nach § 1177 Abs. 1 S. 1 BGB zur Eigentümergrundschuld werden (Medicus/Petersen, Rn. 941; Wolff/Raiser, § 140 V 1; so für die Grundschuld auch BGH NJW 1989, 2530, 2531).

(2) Privilegierung des Bürgen
Die zweite Lösung bevorzugt einseitig den zahlenden Bürgen: Wenn er den Gläubiger befriedigt, soll er die Hypothek über die §§ 1143 Abs. 1 S. 1, 412, 401, 1153 BGB in vollem Umfang erwerben. Umgekehrt soll die Bürgschaftsforderung erlöschen, wenn der Eigentümer an den Gläubiger zahlt. Dieses Ergebnis wird auf § 776 BGB gestützt. Das Gesetz lasse hier erkennen, dass es den Bürgen, der im Gegensatz zum Pfandeigentümer bei Aufgabe einer Sicherheit durch den Gläubiger frei werde, allgemein besserstellen wolle (Tiedtke, BB 1984, 19, 20; Baur/Stürner, § 38 Rn. 100 ff.; Larenz, Schuldrecht II, § 60 IV S. 16 f.; dagegen wohl BGH NJW 1989, 2530, 2531).

Für die erste Lösung spricht, dass sie zu sachgerechteren Ergebnissen führt. § 1143 Abs. 1 S. 2 BGB verweist nur auf § 774 und nicht auf § 776 BGB. Dies bedeutet, dass das Gesetz den Bürgen und den Verpfänder als gleichwertig betrachtet. § 776 BGB ist zudem vertraglich (z.B. durch AGB) abdingbar. Die Problematik stellt sich in gleicher Weise beim Zusammentreffen von Bürgschaft und Grundschuld (hierzu Arbeitspapier 13).

Beispiele:



Januar – Juli

Nicht rückzahlbar vor 2. Januar 1946

4%-Reihe 46 RM 1000.–

4% – 46

Reihe 46
Buchstabe E

4%

№10359

mündelsicherer

Hypothekenpfandbrief

der

RHEINISCHEN HYPOTHEKENBANK

MANNHEIM

Die RHEINISCHE HYPOTHEKENBANK schuldet dem Inhaber dieses Hypothekenpfandbriefes

EINTAUSEND REICHSMARK

Dieser Hypothekenpfandbrief ist mit 4% jährlich verzinslich. Die Zinsen sind halbjährlich am 2. Januar und 1. Juli nachträglich zahlbar.

Im übrigen gelten die auf der Rückseite abgedruckten Bestimmungen.

Für die zu zahlenden Zinsen sind Zinsscheine nebst Erneuerungsschein beigefügt.

MANNHEIM, im August 1940.

RHEINISCHE HYPOTHEKENBANK

Für den Aufsichtsrat

Für die Direktion

Für diesen Pfandbrief ist die vorschriftsmäßige Deckung vorhanden und in das Hypothekenregister eingetragen.

Eingetr. im Register Band 415

Mannheim, den 1. Okt. 1942

Der staatlich bestellte Treuhänder

Justizgebäude, Infanteriestr. 5, München
Öffentliche Versteigerungen

1520 K 794/06
Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am **Donnerstag, 04. Juni 2009, 9.00 Uhr** an der Gerichtsstelle - Justizgebäude München, Infanteriestrasse 5, Sitzungssaal 202/II - öffentlich versteigert werden: **Objekte (laut Gutachten):** a) 3-Zi.-Whg. i. 1. OG, mit Bad/WC, Küche und Loggia. Wfl. ca. 70,9m², zzgl. Kellerabt., Bj. ca. 1965/1966 b) TG-Einzelstellplatz; **Lage:** Leopoldstraße 109, 80802 München-Schwabing; **Verkehrswerte:** a) 140 000,- €, b) 12 000,- €, im Grundbuch wie folgt beschrieben: a) 189,975/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Speicher Nr. 4; b) 5/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an TG-Stellpatz Nr. 94; je an dem Grundstück der Gemarkung Schwabing Flst. 789 Rheinstraße 3, 5, Leopoldstraße 109, zwei Wohnhäuser, Wohn- und Geschäftshaus, Tiefgarage, Hofraum, Garten; Flst. 789/2 Rheinstraße zu gesamt 2.021m² je eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München von Schwabing a) Blatt 23372, b) Blatt 23462. Die Eintragung des Versteigerungsvermerks im Grundbuch erfolgte jeweils am 28.12.2006. Gläubiger ☎089/2128-1463

1511 K 329/2003
Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am **Freitag, 29. Mai 2009, 9.00 Uhr** an der Gerichtsstelle - Justizgebäude München, Infanteriestrasse 5, Sitzungssaal 202/II - öffentlich versteigert werden: **Objekt (laut Gutachten):** Grdst. zu 914m², ca. 1957 in rückwärt. Lage bebaut mit freist. MFH mit ca. 232m² Wfl. (3 Einh. EG/OG á 88m², DG 56m²) und ca. 85m² Nfl. (KG) nebst Doppelgar. **Lage:** Josephinenstr. 2a, 81479 München (Solln). **Verkehrswert:** 760 000,- €. Im Grundbuch wie folgt beschrieben: Grundstück der Gemarkung Thalkirchen Flst. 576/20 Josefinenstraße 2a, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 0,0914 ha eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München von Thalkirchen Blatt

1515 K 237/2008
Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am **Mittwoch, 27. Mai 2009, 9.00 Uhr** an der Gerichtsstelle - Justizgebäude München, Infanteriestrasse 5, Sitzungssaal 202/II - öffentlich versteigert werden: **Objekt (laut Gutachten):** 1-Zi.-Whg. im 1. OG mit Kellerabteil, Wfl. ca. 23,8m², Bj. ca. 1955/56, **Lage:** Buschingstr. 31, 81677 München (Parkstadt Bogenhausen) **Verkehrswert:** € **60 000,-** im Grundbuch wie folgt beschrieben: 2,13/10 000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 1482 an dem rechtlich vereinigten Grundstück der Gemarkungen Bogenhausen Flst. 235 Stuntzstr. 17 - 43, Wohngebäude, Nebengebäude, Hofraum, Grünfläche, zu 2, 1486 ha Flst. 235/2 Buschingstr. 8, 10, Beblostr. 2 - 22, Wohngebäude, Tiefgarage, Nebengebäude, Hofraum, Grünfläche, zu 1,6343 ha, Flst. 235/6 Beblostr. 1-17, Buschingstr. 12-26, 15 Wohnhäuser, Nebengebäude, Hofraum, Gartenland, zu 1,7759 ha, Flst. 235/7 Buschingstr. 49-69, 9 Wohnhäuser, Garage, Hofraum, Gartenland, zu 1,2789 ha, Flst. 236 Buschingstr. 1-47 unger., Wohngebäude, Nebengebäude, Hofraum, Grünanlage, zu 3,5161 ha, Flst. 236/38 Buschingstr. 2, 4, Stuntzstr. 3-15, Wohngebäude, Tiefgarage, Nebengebäude, Hofraum, Grünfläche, zu 2,0268 ha, Berg am Laim Flst. 523/2 Stuntzstr. 37, 45, 47, 49, 51, 53, Wohngebäude, Tiefgarage, Hofraum, Grünfläche, zu 0,8731 ha, Flst. 527/165 Buschingstr. 65, 67, 69, 3 Wohnhäuser, Nebengebäude, Hofraum, Gartenland, zu 0,3892 ha, Flst. 527/167 Beblostr. 17, 15; Buschingstr. 26, 24; 4 Wohnhäuser, Nebengebäude, Hofraum, Gartenland, Flst. 527/169 Beblostr. 24, 26, 28, 30, 32, Wohngebäude, Tiefgarage, Hofraum, Grünfläche, zu 0,7923 ha eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München von Bogenhausen Blatt 10822. Die Eintragung des Versteigerungsvermerks im Grundbuch erfolgte am 27.05.2008.

Übungsfälle:

1. A, B und C sind Miteigentümer eines Grundstücks. A soll zugunsten des Bankhauses D, das ihm einen Kredit gewähren will, eine Hypothek bestellen. Ist das möglich?

2. Wie wäre es im Fall 1, wenn A, B und C Erben ihrer Mutter wären, der das Grundstück gehörte?

3. E möchte sich an dem Unternehmen der R mit einer stillen Einlage von 100.000 Euro beteiligen. Da er nicht über genügend Barmittel verfügt, möchte er bei dem Bankhaus B kurzfristig einen Kredit von 50.000 Euro aufnehmen. Das Bankhaus B gestattet ihm für den Fall, dass die Verhandlungen mit R zum Erfolg führen sollten, das laufende Konto um 50.000 Euro zu überziehen. Es besteht allerdings darauf, dass an dem Grundstück des E eine Buchhypothek in Höhe von 50.000 Euro zuzüglich 12 % Zinsen eingetragen wird. Nach Eintragung der Hypothek scheitern die Verhandlungen mit R, so dass der Überziehungskredit nicht in Anspruch genommen wird. Ist ein Grundpfandrecht entstanden? Wem steht es zu?

4. Wie wäre es im Fall 3, wenn der Überziehungskredit in Anspruch genommen und für B eine Briefhypothek eingetragen worden wäre, der Brief sich aber noch bei E befände?

5. Wie hätte das Bankhaus B im Fall 4 sicherstellen können, dass es mit Auszahlung der Darlehensvaluta die Hypothek erwirbt?

6. Handwerkerin H hat am Grundstück des A diverse Reparaturarbeiten durchgeführt. Zur Sicherung seiner Werklohnforderungen hat sie eine Sicherungshypothek gemäß § 650e BGB erlangt. Der Werkvertrag wurde vom Vater des A, dem V, im Namen des A geschlossen. Allerdings stellt sich später heraus, dass V keine ausreichende Vollmacht besaß und ein Werkvertrag zwischen H und A nicht wirksam geschlossen wurde. H macht nun gegen A einen Anspruch auf Wertersatz aus § 812 Abs. 1 S.1 BGB geltend und erklärt, dieser Anspruch sei schließlich auch durch die Hypothek gesichert. Zu Recht?

7. F ist im Grundbuch zu Unrecht als Grundstückseigentümerin eingetragen. Sie vereinbart mit G, diesem zur Sicherheit für ein Darlehen eine Buchhypothek zu bestellen. Nach der Einigung über die Hypothekenbestellung und dem Eintragungsantrag erfährt G, dass F nicht Eigentümerin des Grundstücks ist. Nachdem G eingetragen worden ist und anschließend die Darlehensvaluta ausgezahlt hat, verlangt der wahre Eigentümer E die Bewilligung zur Löschung der Hypothek. Mit Recht?

8. Wie wäre es im Fall 7, wenn G nach Stellung des Eintragungsantrages und auch nach schon erfolgter Auszahlung des Darlehens, aber vor Eintragung der Hypothek ins Grundbuch vom Mangel der Berechtigung der F erfahren hätte?

9. Wie wäre es im Fall 8, wenn eine Briefhypothek vereinbart war?

10. Ändert sich die Rechtslage im Fall 9, wenn F und G vereinbart haben, dass G sich den Brief vom Grundbuchamt aushändigen lassen sollte?

11. E, deren Grundstück mit einer Hypothek zugunsten des Bankhauses D wegen eines Darlehens über 100.000 Euro belastet ist, zahlt das Darlehen bei Fälligkeit zurück. Wem steht die Hypothek zu?

12. B hat dem S ein Darlehen gegeben. Der Vater des S, V, hat der B für dieses Darlehen eine Hypothek an seinem Grundstück bestellt. Bei Fälligkeit zahlt S das Darlehen zurück. Wer ist Inhaber der Hypothek?

13. Ändert sich die Rechtslage im Fall 12, wenn V und S vereinbart hatten, dass V das Darlehen zurückzahlen sollte, weil er gegenüber S noch Schulden in entsprechender Höhe hatte?

14. Im Fall 12 zahlt V das Darlehen zurück. Wem stehen die Forderung und die Hypothek zu?

15. Im Fall 13 zahlt der V das Darlehen zurück. Wem stehen Forderung und Hypothek nun zu?

16. Im Fall 12 hat sich außerdem die Tante des S, T, für die Rückzahlung des Darlehens gegenüber B verbürgt.
Als bei Fälligkeit des Darlehens S nicht zahlt, zahlt T an B. Welchen Einfluss hat das auf Hypothek und Bürgschaftsforderung? Wie wäre es, wenn V an B gezahlt hätte?