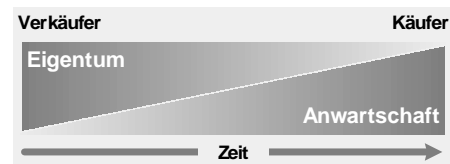


## Voppel: Sachenrecht (einschl. Kreditsicherung), #12

02.12.2005

### Fortsetzung Eigentumsvorbehalt

- Mit der Zeit **sinkt** parallel zur Reduzierung des offenen Kaufpreises der **Wert des Eigentums** vom Verkäufer und die **Anwartschaft** wird immer **mehr wert**.
- Der **Schutz des Verkäufers** ist trotz EV **nicht gut**, da der Käufer jemanden durch **gutgläubigen Erwerb** nach § 932 zum Eigentümer machen kann
  - ⇒ für diesen Fall hat Verkäufer **Schadensersatzanspruch** nach §§ 280, 823 gg. den Käufer
  - ⇒ ein **Herausgabeanspruch** nach § 816 besteht **kaum**
    - kommt in der Praxis ohnehin selten vor
- Falls **Gläubiger vom Verkäufer in** mit EV belegtes **Eigentum** beim Käufer **vollstrecken** will, kann der sich mit **§ 771 ZPO** wehren
  - ⇒ eine Vollstreckung ist nach **§ 809 ZPO** ohne Zustimmung unmöglich, aber: Kaufpreisforderung kann ebenso wie der Herausgabeanspruch gepfändet werden
- **Gläubiger des Käufers** können in das Egt. vollstrecken
  - ⇒ der GV darf grundsätzlich in alles vollstrecken, außer in evidentes Dritteigentum
    - z.B. KFZ auf Hebebühne in Werkstatt
  - ⇒ aber: **§ 771 ZPO** durch Verkäufer möglich
  - ⇒ es besteht eine Pflicht des Käufers, den Verkäufer von der Zwangsvollstreckung zu informieren
    - aus Vertrag oder Übung (resp. aus der Sicherungsabrede)
- Gegen eine Pfändung des Anwartschaftsrechts kann nicht mit **§ 771 ZPO** widersprochen werden
- Im Falle einer **Insolvenz**
  - des **Verkäufers** besteht ein **Aussonderungsrecht bei Restzahlung mit Widerspruchsmöglichkeit** des Insolvenzverwalters
  - des **Käufers** besteht ein **Aussonderungsrecht bei Restzahlung ohne Widerspruchsmöglichkeit** des Insolvenzverwalters
- Beim **verlängerten Eigentumsvorbehalt** gelten beim Erstverkauf die gleichen Regeln wie beim „einfachen“ EV. Der Erwerber bekommt aber vom Veräußerer zusätzlich das Recht, die Sache weiterzuverkaufen; dafür tritt dieser nach **§ 398** dem Veräußerer die dadurch entstehende Kaufpreisforderung ab. Diese Abtretung erfolgt im Voraus. Das ist auch unter dem Gesichtspunkt der Bestimmtheit OK, da man sie als „die Forderung von demjenigen, der die Sache kauft“ definieren kann. Damit ist der Erwerber der Sache nach **§ 185** als Nicht-Eigentümer berechtigt, das Eigentum auf den Drittkäufer zu übertragen. Der Drittkäufer erwirbt vom Berechtigten.
- Werden Materialien von verschiedenen Lieferanten bezogen und weiterverarbeitet, so erfolgt die Eigentumsübertragung schon durch **§ 950** und der EV ist sinnlos. Darum vereinbart man eine „**Verarbeitungsklausel**“: der Käufer verarbeitet für den Verkäufer; dadurch wird zwar **§ 950** nicht außer Kraft gesetzt, aber der Verkäufer wird bei der Verarbeitung „wieder“ Eigentümer.



Das Sachenrecht ist „zwingendes Recht“<sup>1</sup>, es stellt sich also die Frage, ob eine Umgehung des § 950 unwirksam sein könnte. Dies ist rechtstheoretisch der Fall, in der Praxis aber wird die Verarbeitungsklausel anerkannt.

- Es gibt in der Praxis **zwei Problemsituationen**:

- Banken benutzen „**Globalzessionen**“ (Abtretung aller [zukünftigen] Forderungen) zur Besicherung; werden nun Waren mit verlängertem EV gekauft, so kann die Forderung ggü. dem Drittkäufer nicht mehr auf den Verkäufer abgetreten werden, da sie ja bereits an die Bank abgetreten wurde.

- ⇒ grundsätzlich: **Priorisierung** von Abtretungen **nach Chronologie**

- ⇒ Die Bank **weiß**, daß ihr Kunde **Waren kaufen muß** und dann der genannte Konflikt entsteht; daher wird die **Globalzession als sittenwidrig** betrachtet

- Banken haben inzwischen Klauseln, die solche Forderungen von der Globalzession ausnehmen

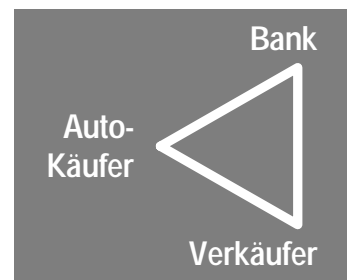
- dadurch Umgehung der Vollnichtigkeit der Globalzession

- Früher gab es Vereinbarungen zur **Ratenzahlung zwischen dem Käufer** und dem **Verkäufer**, heute handelt es sich oft um ein **Dreiecksverhältnis**: z.B. beim Autokauf zwischen dem Käufer, dem Autohaus und der Hausbank. Also gibt es für den Autokäufer auch **zwei Verträge**: einen Kaufvertrag und einen Darlehensvertrag mit zwei verschiedenen Rechtssubjekten.

- Trotz dieser Trennung kann sich die Bank bei eventuellen technischen Problemen mit dem Fahrzeug nicht herausreden:

- die beiden Verträge gelten als „**verbundene Verträge**“ i.S.d. **§§ 358, 359**: Einwendungen gg. den Verkäufer können gg. die Bank geltend gemacht werden.

- ⇒ Das Autohaus verkauft das KFZ unter EV an den Käufer. Die Bank bezahlt für den Käufer den Kaufpreis und fordert ihn danach von ihm in Raten zurück. Im Moment der Zahlung wird also zunächst der Käufer Eigentümer (!). Die Bank fordert eine SÜ des Wagens und wird dann nach **§ 158 II** und Besitzkonstitut nach **§ 930** Eigentümerin. Aus dem EV wurde eine SÜ.



↑ Realsicherheiten an **beweglichen Sachen**

---

↓ Realsicherheiten an **unbeweglichen Sachen**

- **Grundstücke** sind i.d.R. **werthaltig**; **Grundpfandrechte** sind dingliche Verwertungsrechte (meist zur Besicherung einer Geldschuld)

- ⇒ der Berechtigte kann im Wege der **Zwangsversteigerung erlösen**

- ⇒ Kreditgeber halten eine „**Beleihungsgrenze**“ von 50–60% ein, Bausparkassen nutzen 60–80%, bei Hypothekenbanken sind 3/5 vorgeschrieben

- Feststellung anhand Verkehrswert, Ertragswert oder Mischung

- ⇒ Grundstücke können **mehrfach belastet** werden, es gilt dann das Prioritätsprinzip

- Bausparkassen begnügen sich mit der 2. Rangstelle, sonstige verlangen meist den 1. Rang

- die **Vormerkung** legt den **Zeitpunkt** und damit den **Rang** fest

---

<sup>1</sup> Kann die rechtlich vorgeschriebene Regelung durch die Beteiligten geändert werden, so handelt es sich um **nachgiebiges Recht** (ius dispositivum), sonst um **zwingendes Recht** (ius cogens). [Creifelds: Rechtswörterbuch, 18. Aufl.]

- ⇒ Wenn die **Forderung fällig** wird und der Schuldner nicht bezahlt, kann verwertet werden, aber: da es um große Werte geht, muß erst ein **Gericht prüfen**: „**Klage auf Duldung aus Zwangsvollstreckung**“. Mit diesem Titel kann dann die **Zwangsvollstreckung**, die **Veräußerung** oder die **Zwangsverwaltung betrieben** werden. Letzterer Fall wird angewendet, wenn die **laufenden Einnahmen** zur Befriedigung des Anspruchs genutzt werden sollen.
  - ⇒ Aus dem Grundpfandrecht haftet das **Grundstück selbst** und nach § 1120f auch die **Gegenstände**, die wirtschaftlich **zum Grundstück gehören**
    - z.B. Maschinen auf Firmengelände, bei landwirtschaftlichem Grundstück Vieh usw.
    - man spricht dann vom „**Haftungsverband der Grundschuld**“
    - ⇒ Achtung: Zubehör haftet nur, wenn **Grundstückseigentümer** auch **Eigentümer der Sachen** ist und diese nicht mit **sonstigen Rechten** belegt sind
      - z.B. ein **Eigentumsübergang bei Wegnahme**, wie im Falle eines Rechts zum Torfstich
  - ⇒ Exkurs: das **Erbaurecht** ist ein **beschränktes dingliches Recht**
  - ⇒ **Erzeugnisse dürfen vom Grundstück entfernt** werden
    - erfolgt das vor der Beschlagnahme, so fallen sie aus dem Haftungsverband heraus
  - ⇒ **Grundpfandrechte** sind **absolute dingliche Rechte**, die nach §§ 1134, 1135 geschützt sind
- Man unterscheidet die **Hypothek** (kommt in der Praxis kaum mehr vor) von der **Grundschuld** (die praktisch fast ausschließlich verwendet wird)

Die **Hypothek** ist ein **dingliches Verwertungsrecht**

- ⇒ **an die Forderung gebunden** (akzessorisch)
- ⇒ Ähnlichkeit zur Grundschuld, aber: wird das Darlehen erst gar nicht ausgezahlt, besteht auch die Hypothek nicht
- ⇒ die Fälligkeit der Hypothek richtet sich nach der Fälligkeit des Darlehens
- ⇒ Einwendungen aus der Forderung können auch ggü. der Hypothek geltend gemacht werden
- ⇒ nach §§ 1153, 1154 ist eine **getrennte Abtretung unmöglich**
- ⇒ man unterscheidet
  - **Sicherungshypothek**
    - vergleichbar der Grundschuld
  - **Verkehrshypothek**
    - diese soll verkehrsgängig sein (übertragbar)
    - dann müßte ggE möglich sein (beachte: Forderungen können nie gutgläubig erworben werden), – dafür gibt es den § 1138 (macht „fingierten“ ggE möglich)

Die **Grundschuld** ist – wie die Hypothek – ein **dingliches Verwertungsrecht**

- ⇒ **ist nicht an die Forderung gebunden**
- ⇒ man unterscheidet
  - **Buchgrundschuld**
    - kann **gutgläubig erworben** werden
    - **Übertragung** durch „**Einigung und Eintragung**“ (ins Grundbuch)
  - **Briefgrundschuld**
    - deren Existenz ist im Grundbuch erkennbar
    - Übertragung durch „**Einigung und Eintragung** (in den Brief) **und Briefübergabe**“
    - es besteht die Möglichkeit der Weitergabe ohne Eintragung ins Grundbuch
    - § 892 [Öffentlicher Glaube des Grundbuchs] funktioniert nicht immer, beachte § 1155 [Öffentlicher Glaube beglaubigter Abtretungserklärungen]: wenn eine lückenlose Erwerbungskette erkennbar, ist ggE möglich
    - der Grundschuldbrief-Besitzer kann jederzeit Aktualisierung des Grundbuchs anhand des Briefs verlangen
    - Sonderform: die **Sicherungsgrundschuld** als schuldrechtliche Verknüpfung; eine Zahlung erfolgt entweder auf das Darlehen oder auf die Grundschuld
      - Sicherungsgrundschuld abtretbar / Forderung ist isoliert abtretbar