



Grundstücks- und Sicherungsrecht

04.10.2026 - online

WP Gernot Schober

vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen
Stuttgart

Übersicht

- I. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
- II. Grundbuch
- III. Eigentumsübergang bei Grundstücken
- IV. Grundpfandrechte
- V. Weitere Kreditsicherheiten im Überblick



I. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Begriff des Grundstücks:

Ein Grundstück ist ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch mit einem eigenem Grundbuchblatt geführt wird



↔ Zu unterscheiden ist hiervon der Begriff „Flurstück“!

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Unterschied „**Grundstück**“ ⇔ „**Flurstück**“:

- „Grundstück“ ist ein **rechtlicher** Begriff
(Grundstücke werden nach rechtlichen Gesichtspunkten im Grundbuch geführt)
- „Flurstück“ ist ein **vermessungstechnischer** Begriff
(Flurstücke werden nach Lage, Größe und Nutzungsart in einem Kataster erfasst)

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Vermessungstechnische Begriffe:

1. Kleinste vermessungstechnische Einheit: **Flurstück** (auch Parzelle genannt)
2. Mehrere Flurstücke bilden eine sogenannte **Flur** (Flurkarten werden bei der Vermessungsverwaltung geführt)
3. Die zusammenhängenden Fluren eines Gebiets nennt man **Gemarkung** (Gebiet einer Gemeinde)

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks

Vgl. § 93 BGB:

„Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentliche Bestandteile), können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.“

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks

Beispiele:

- Sachen, die mit dem Grund und Boden fest verbunden sind (Gebäude)
- Erzeugnisse des Grundstücks (Pflanzen, Erdboden ...)

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Zubehör eines Grundstücks

§ 97 BGB:

- (1) Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.
- (2) Die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen begründet nicht die Zubehöreigenschaft. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstücks von der Hauptsache hebt die Zubehöreigenschaft nicht auf.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

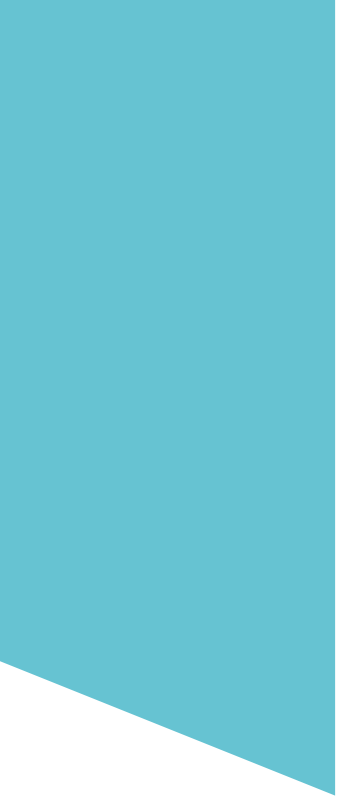
Zubehör eines Grundstücks, Beispiele:

- Maschinen auf dem Grundstück eines Produktionsbetriebs
- KFZ-Ersatzteile auf dem Grundstück einer KFZ-Werkstatt

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Grundstücksgleiche Rechte

- Wohnungseigentum und Teileigentum
- Erbbaurecht
(beachte: ein aufgrund eines Erbbaurechts errichtetes Gebäude ist **nicht** wesentlicher Bestandteil des Grundstücks)



II. Grundbuch

Grundbuch

- **Öffentliches Register**, das die **Rechtsverhältnisse** eines Grundstücks darlegt
- Öffentliches Register => **Jeder berechtigte Interessent** kann Einsicht nehmen
- Rechtsverhältnisse:
 - **Eigentümer** des Grundstücks
 - **Lasten** und **Beschränkungen**

Grundbuch

Besondere Formen des Grundbuches:

- Wohnungsgrundbuch
- Erbbaugrundbuch

Grundbuch

- Das Grundbuch genießt **öffentlichen Glauben**

§ 892 BGB Öffentlicher Glaube des Grundbuchs

(1) Zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht durch Rechtsgeschäft erwirbt, **gilt der Inhalt des Grundbuchs als richtig**

- D. h. es gilt die Vermutung, dass das Grundbuch mit der tatsächlichen Rechtslage übereinstimmt.

Grundbuch

Der öffentliche Glaube des Grundbuchs erstreckt sich **nicht** auf:

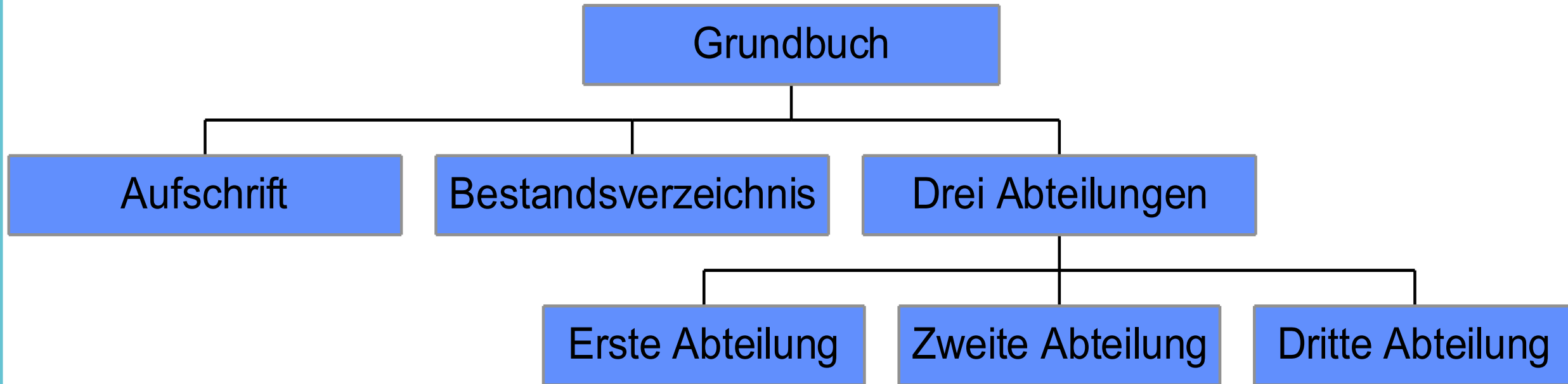
- Angaben über Größe, Wirtschaftsart und Lage des Grundstücks
- öffentliche Lasten, die auf dem Grundstück ruhen
- Eintragungen gegen deren Richtigkeit ein Widerspruch eingetragen ist

Grundbuch

- Das Grundbuch wird beim zuständigen Amtsgericht (Grundbuchamt) geführt
- Für jedes einzelne Grundstück wird ein separates Grundbuchblatt geführt
- Neben den Grundbuchblättern führt das Grundbuchamt eine Grundakte, in der u.a. alle mit dem Grundstück in Zusammenhang stehenden Urkunden und gerichtlichen Protokolle aufbewahrt werden

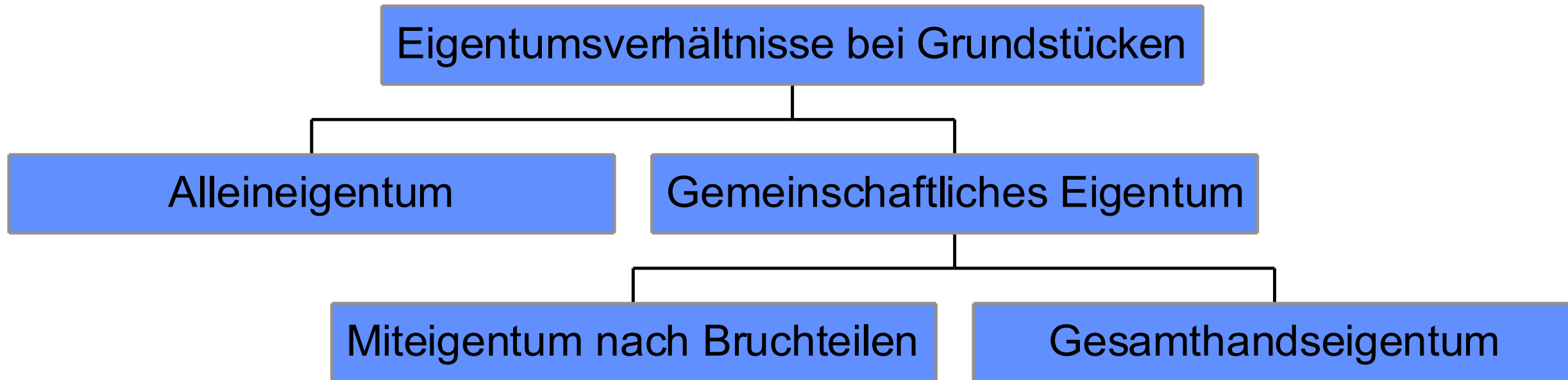
Aufbau des Grundbuchs

Das Grundbuch besteht aus drei Teilen:



Aufbau des Grundbuchs

Abteilung I: Eigentumsverhältnisse

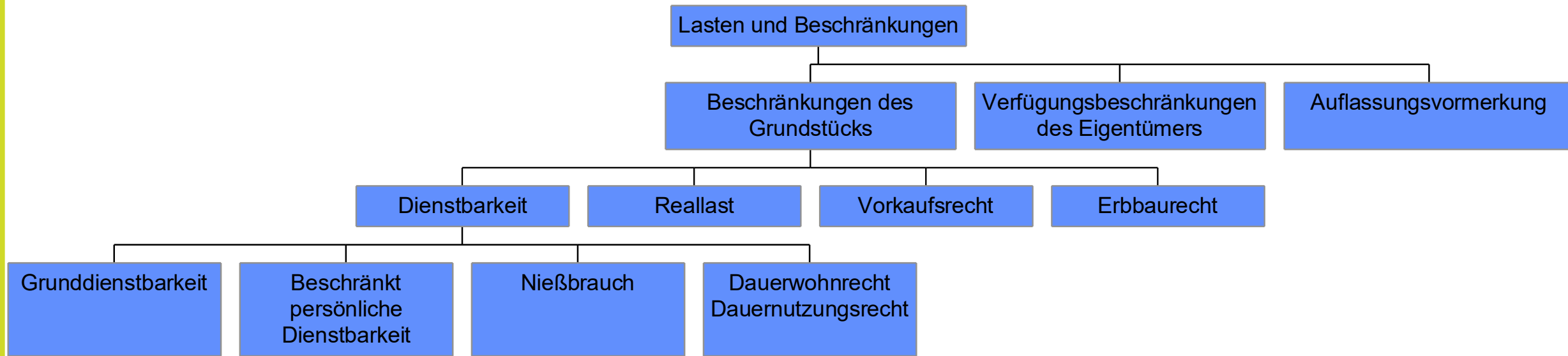


Aufbau des Grundbuchs

- **Abteilung II:** Erfassung von Lasten und Beschränkungen (mit Ausnahme der Grundpfandrechte) unter Nennung der Art der Last bzw. Beschränkung, Nennung des Begünstigten, Veränderungen, Löschungen
- **Abteilung III:** Erfassung von Grundpfandrechten (Betrag des Grundpfandrechts, Art und Verzinsung des Grundpfandrechts, Begünstigter, Veränderungen, Löschungen)

Aufbau des Grundbuchs

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen



Aufbau des Grundbuchs

- **Grunddienstbarkeiten:**

Recht zugunsten eines anderen Grundstückseigentümers (vererbbar und veräußerlich)
Beispiele: Wegerecht, Leitungsrecht, Bebauungsverbot oder -beschränkung

- **Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten:**

Recht zugunsten einer bestimmten Person (nicht vererbbar und nicht veräußerlich)
Beispiele: wie oben!

Aufbau des Grundbuchs

Nießbrauch:

Recht zugunsten einer bestimmten Person (nicht vererbbar und nicht veräußerlich)

Beispiele: Recht auf Ernteerzeugnisse, Recht auf Mietzinsen

Dauerwohnrecht/Dauernutzungsrecht:

Recht zugunsten eines Wohnberechtigten (vererbbar und veräußerlich)

Beispiele: Recht zur Bewohnung oder Nutzung einer Wohnung bzw. zur gewerblichen Nutzung einer Immobilie

Aufbau des Grundbuchs

- **Reallast:**

Gibt dem Begünstigten das Recht, aus dem Grundstück wiederkehrende Leistungen (Geldzahlungen, Naturalien) zu verlangen

Vorkaufsrecht:

Gibt dem Begünstigten das Recht, in einen vom Grundstückseigentümer mit einem Dritten über das Grundstück geschlossenen Kaufvertrag einzutreten (beachte: gesetzliche Vorkaufsrechte, z.B. zugunsten von Gemeinden, werden **nicht** ins Grundbuch eingetragen)

Aufbau des Grundbuches

Erbbaurecht:

Gibt dem Begünstigten das Recht, auf oder unter dem Grundstück ein Bauwerk zu errichten bzw. zu unterhalten.

Verfügungsbeschränkungen des Eigentümers:

Mit solchen Beschränkungen soll die Veräußerung und Belastung eines Grundstücks verhindert werden.

Mit ihrer Eintragung kann sich ein Dritter nicht mehr auf den Schutz des guten Glaubens berufen (z.B. Vermerk über die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens).



III. Eigentumsübergang bei Grundstücken

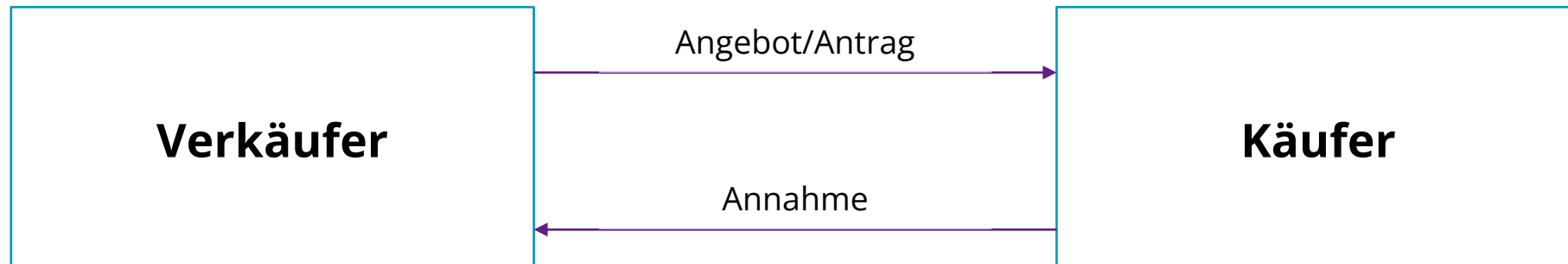
Eigentumsübergang

- Bei **beweglichen Sachen** gilt grundsätzlich das sog. Traditions- bzw. Übergabeprinzip:
Die Übereignung erfordert außer der **Einigung** die **Übergabe** der Sache. Die Änderung der sachenrechtlichen Lage soll damit für Dritte erkennbar werden.
=> Zugunsten des Besitzers einer beweglichen Sache wird vermutet, dass er Eigentümer ist.
- Bei **Grundstücken** bedürfen alle Änderungen der sachenrechtlichen Lage der **Einigung** und **Eintragung** im Grundbuch. Die Grundbucheintragung hat hier also eine ähnliche Bedeutung wie der „Besitz“ bei beweglichen Sachen.

Eigentumsübergang

Schuldrechtliche Einigung (§ 433 BGB):

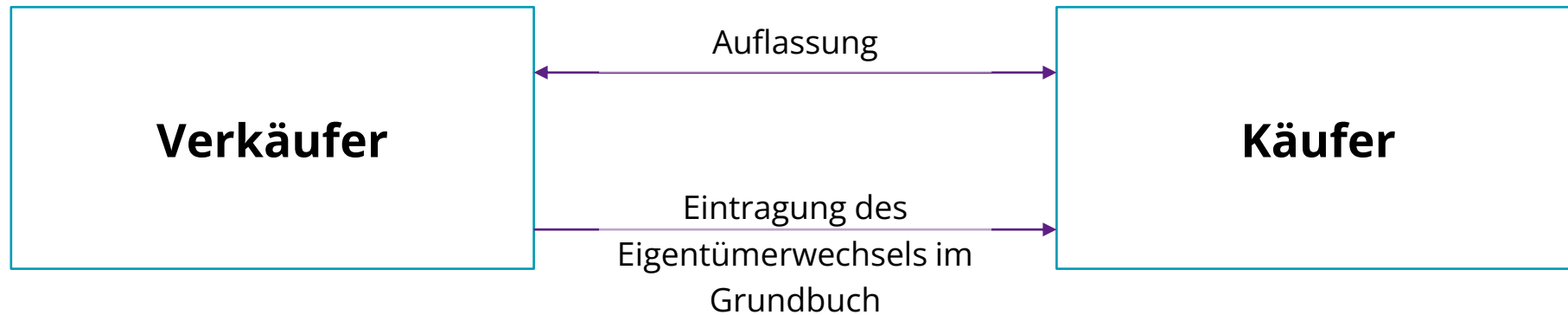
=> Grundstückskauf**vertrag**



Eigentumsübergang

Dingliche Einigung (Auflassung) und Eigentumsübertragung (§ 873 BGB):

=> Grundstücks**übereignung**



Eigentumsübergang

Schuldrechtliche Einigung (§ 433 BGB) und dingliche Einigung (Auflassung):

Die **Auflassung** wird bei gleichzeitiger Anwesenheit des Verkäufers und des Erwerbers vor einem Notar erklärt.

Im Regelfall wird sie zusammen mit dem **Grundstückskaufvertrag** (notarielle Beurkundung) aufgenommen. Kaufvertrag und Auflassung sind jedoch rechtlich streng voneinander zu unterscheiden.

IV. Grundpfandrechte

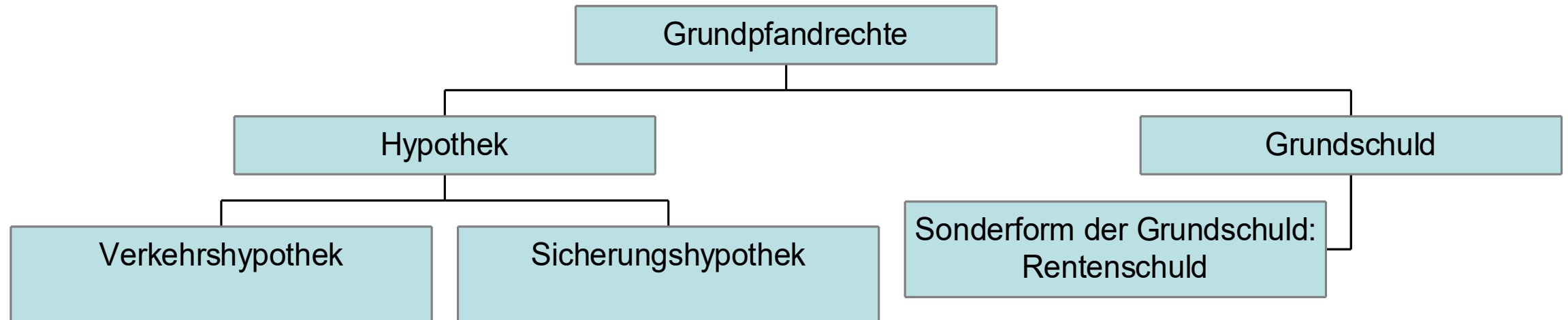
Grundpfandrechte

- Grundpfandrechte sind dingliche Verwertungsrechte
- Befriedigung erfolgt ggf. im Wege der Zwangsvollstreckung
- Haftung erstreckt sich auch auf Erzeugnisse eines Grundstücks, sonstige wesentliche Bestandteile und Zubehör. Ist das Grundstück vermietet oder verpachtet, so erstreckt sich das Grundpfandrecht auch auf die Miet- bzw. Pachtforderung

Grundpfandrechte

Mögliche Klassifizierung der Grundpfandrechte:

Einteilung nach Verkehrsfähigkeit



Grundpfandrechte

- **Hypothek:**

Nach § 1113 BGB ist die Hypothek die Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass an den Berechtigten eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung **wegen einer ihm zustehenden Forderung** aus dem Grundstück zu zahlen ist.

=> **akzessorischer** Charakter der Hypothek, da das Vorliegen einer Forderung vorausgesetzt wird.

Grundpfandrechte

- **Verkehrshypothek:**

Zur **Entstehung** ist außer der Einigung und Eintragung grundsätzlich das Aushändigen des Hypothekenbriefes an den Gläubiger erforderlich (Briefhypothek). Eine **Übertragung** erfolgt dann durch schriftliche Abtretung der Forderung und Übergabe des Hypothekenbriefes. Damit geht die Forderung über; der Forderung „folgt“ dann die Hypothek.

(Buchhypothek: Auf Hypothekenbrief wird verzichtet, Verzicht muss ins Grundbuch eingetragen werden)

Grundpfandrechte

- **Sicherungshypothek:**

Die Hypothek muss ausdrücklich als „Sicherungshypothek“ im Grundbuch eingetragen werden. Sie ist **streng akzessorisch**, d.h. der Gläubiger muss seine Forderung und die Forderungshöhe nachweisen, nur dann kann er seine hypothekarischen Rechte durchsetzen (bei der Verkehrshypothek muss die Forderung nicht nachgewiesen werden).

Grundpfandrechte

- **Grundschild:**

Nach § 1191 BGB ist die Grundschild die Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass an den Berechtigten eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist.

=> die Worte „wegen einer Forderung“ (vgl. die Legaldefinition der Hypothek) fehlen hier.

Die Grundschild ist daher **nicht akzessorisch**, sondern **abstrakt**, d.h. sie ist nicht vom Bestand einer Forderung abhängig.

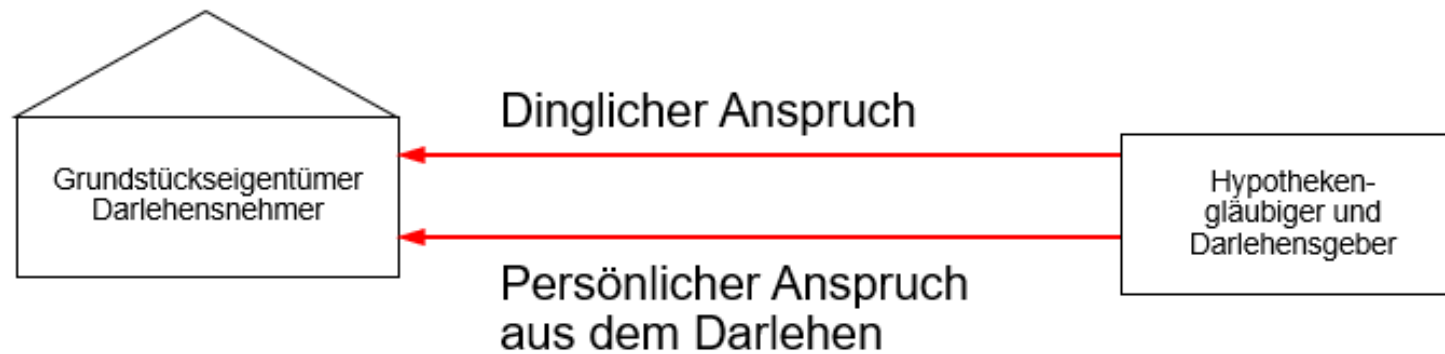
Grundpfandrechte

Weitere Merkmale der **Grundschild**:

- Die Grundschild kann als **Buch- oder Briefgrundschild** ausgestaltet werden
- Die Höhe des dinglichen Anspruchs richtet sich nach der **Grundbucheintragung**
- **Einreden** aus dem Grundgeschäft können **nicht** geltend gemacht werden

Grundpfandrechte - Beispiele

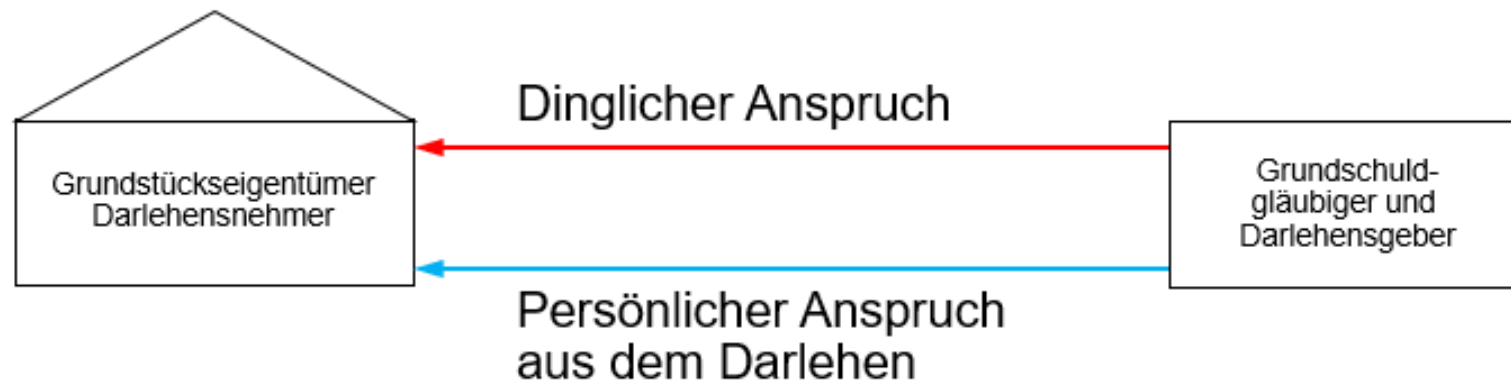
Ein Grundstückseigentümer belastet sein Grundstück mit einer **Hypothek** als Sicherheit für ein Darlehen:



Der dingliche Anspruch ist vom Bestehen des persönlichen Anspruchs aus dem Darlehen **abhängig!**

Grundpfandrechte - Beispiele

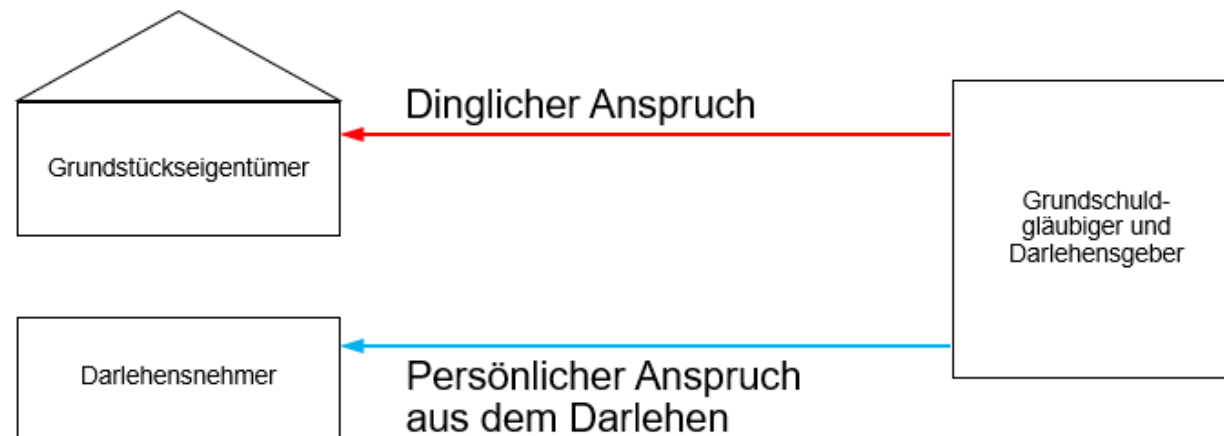
Ein Grundstückseigentümer belastet sein Grundstück mit einer **Grundschild** als Sicherheit für ein Darlehen:



Der dingliche Anspruch ist vom Bestehen des persönlichen Anspruchs aus dem Darlehen **unabhängig!**

Grundpfandrechte - Beispiele

Ein Grundstückseigentümer belastet sein Grundstück mit einer **Grundschild** als Sicherheit für ein Darlehen, das ein Dritter aufgenommen hat:



Der dingliche Anspruch ist vom Bestehen des persönlichen Anspruchs aus dem Darlehen **unabhängig!**

Grundpfandrechte - Löschung

Gesetzlicher Lösungsanspruch:

Ein Grundpfandrecht schließt das Recht ein, vom Grundstückseigentümer die Löschung vorrangiger oder gleichrangiger Grundpfandrechte zu verlangen, sobald sie der Grundstückseigentümer selbst erworben hat (z.B. durch Rückzahlung eines Darlehens).

Dieser gesetzliche Anspruch kann durch Vereinbarung ausgeschlossen oder beschränkt werden.

Grundpfandrechte - Löschung

- **Löschungsfähige Quittung:**

Urkunde, mit der der Gläubiger bescheinigt, dass er hinsichtlich seiner Ansprüche befriedigt ist. Der Eigentümer kann mit dieser Urkunde das Grundpfandrecht **löschen** oder **umschreiben** lassen.

- **Löschungsbewilligung:**

Ähnlich wie löschungsfähige Quittung.

Unterschied: Der Eigentümer kann mit dieser Urkunde das Grundpfandrecht **nur löschen** lassen. Eine Umschreibung ist nicht möglich.

Grundpfandrechte - Rangordnung

- Die in den Abteilungen II und III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen sind Rechte Dritter, die miteinander konkurrieren. Der **Rang** eines Rechts bestimmt entscheidend den **Wert** des Rechts.
- Bei Rechten, die in derselben Abteilung eingetragen werden, wird die Rangordnung durch die Reihenfolge der Eintragung unmittelbar ersichtlich. Bei Rechten aus verschiedenen Abteilungen, wird die Rangordnung durch das **Datum der Eintragung** festgelegt.

Grundpfandrechte - Rangordnung

Beispiel:

<u>Eintragung in Abteilung II</u>	<u>Datum der Eintragung</u>
-----------------------------------	-----------------------------

- Reallast € 100.000	01.05.2000
----------------------	------------

<u>Eintragungen in Abteilung III</u>

- Grundschild € 120.000	15.04.2000
-------------------------	------------

- Grundschild € 80.000	15.01.2001
------------------------	------------

Zwangsversteigerung des Grundstücks ergibt einen Erlös in Höhe von € 230.000. In welcher Höhe werden die einzelnen Gläubiger befriedigt?

Grundpfandrechte - Rangordnung

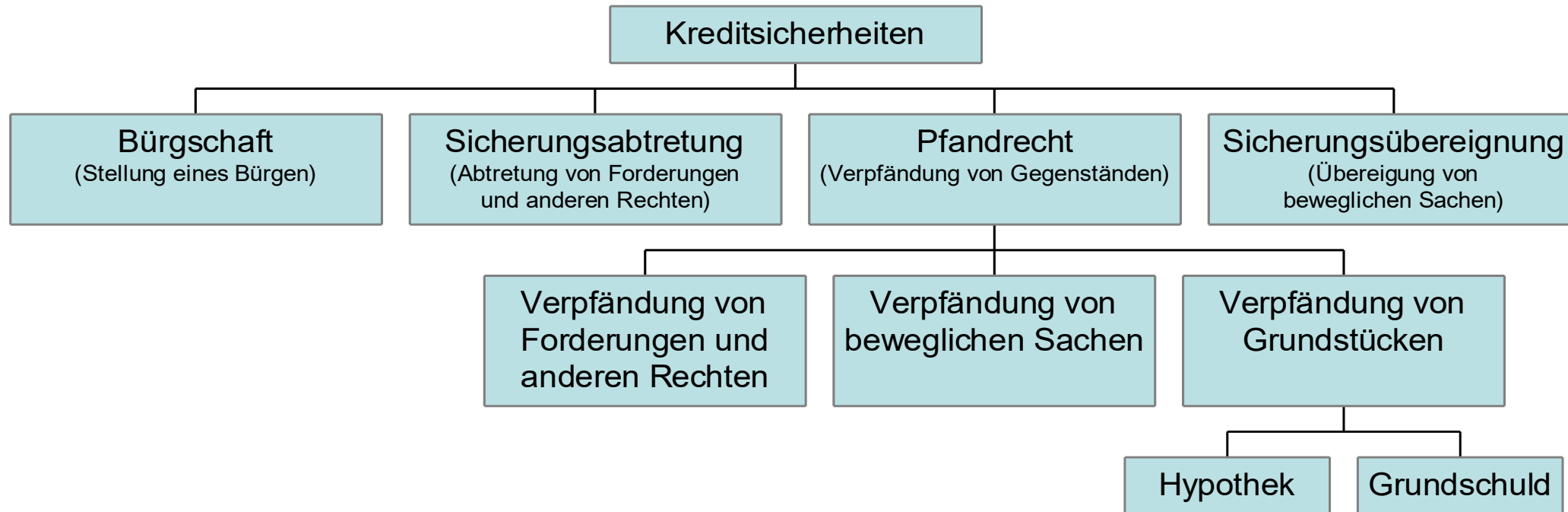
Die gesetzlich bestimmte Rangordnung kann korrigiert werden:



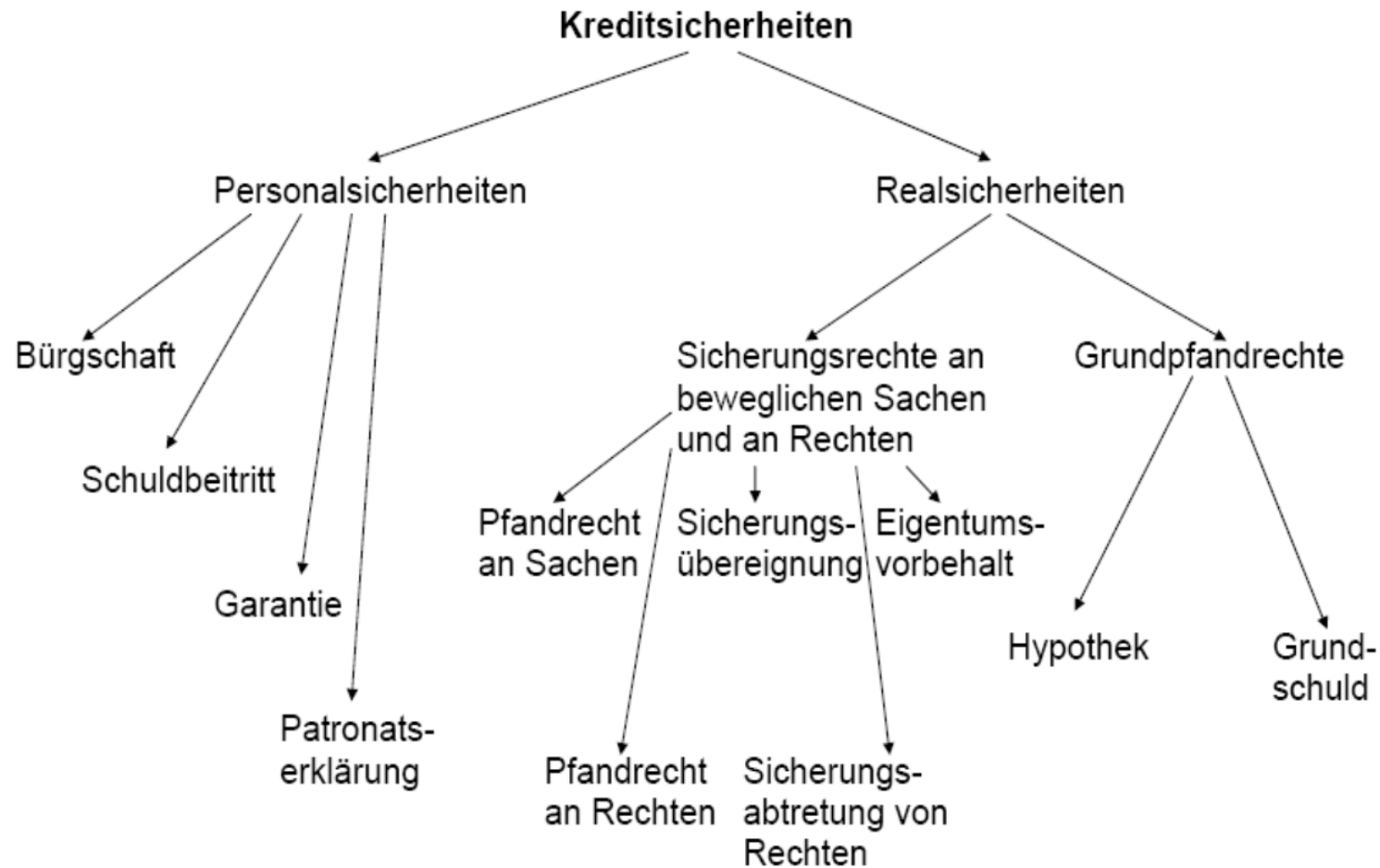


V. Weitere Kreditsicherheiten im Überblick

Kreditsicherheiten im Überblick



Kreditsicherheiten im Überblick



Kreditsicherheiten im Überblick

- **Warenpfandrecht und Sicherungsübereignung**
- Forderungspfandrecht und Sicherungszession
- Eigentumsvorbehalt
- Bürgschaft
- Schuldbeitritt, Forderungsgarantie, Patronatserklärung

Warenpfandrecht und Sicherungsübereignung

Warenpfandrecht:

Zur Sicherung einer Forderung kann an einer beweglichen Sache ein Pfandrecht zugunsten des Forderungsgläubigers bestellt werden.

- Sonderfall: Gesetzliche Pfandrechte
(z. B. Vermieterpfandrecht)
- Normalfall: Privatrechtliche Pfandrechte

Gesetzliche Pfandrechte entstehen „automatisch“, privatrechtliche Pfandrechte müssen im Einzelfall rechtsgeschäftlich bestellt werden.

Warenpfandrecht und Sicherungsübereignung

Warenpfandrecht:

Das vertragliche Pfandrecht ist als „Besitzpfandrecht“ konzipiert.

Der Verpfänder darf keinesfalls unmittelbarer Besitzer bleiben. Der Pfandgläubiger verliert sein Pfandrecht, wenn er die Pfandsache aus der Hand gibt.

§ 1205 BGB Bestellung

(1) Zur Bestellung des Pfandrechts ist erforderlich, dass der Eigentümer die Sache dem Gläubiger übergibt ...

Warenpfandrecht und Sicherungsübereignung

Warenpfandrecht:

Das Pfandrecht ist ein **akzessorisches** Sicherungsmittel.

Mit einer zedierten Forderung geht auch das bestellte Pfandrecht auf den Neugläubiger über bzw. erlischt mit dem Erlöschen der Forderung.

§ 1250 BGB Erlöschen mit der Forderung

Das Pfandrecht erlischt mit der Forderung, für die es besteht.

Warenpfandrecht und Sicherungsübereignung

Warenpfandrecht:

Die Rechtsstellung des Pfandgläubigers ist vor allem durch seine **Verwertungsbefugnis** bei „Pfandreife“ geprägt:

Bei Fälligkeit der Forderung kann der Gläubiger grundsätzlich die Verwertung betreiben (muss dies aber nicht tun; er kann auch weiterhin die Erfüllung der Forderung anstreben).

Warenpfandrecht und Sicherungsübereignung

Warenpfandrecht:

- Welche grundsätzlichen Probleme sehen Sie bei diesem Sicherungsinstrument?
- Warum wird es in der Praxis kaum angewendet?

Warenpfandrecht und Sicherungsübereignung

Sicherungsübereignung:

Eine Verpfändung beweglicher Sachen ist - wie beschrieben - rechtlich unmöglich, ohne das Pfand aus der Hand zu geben.

Dies widerspricht i. d. R. dem Interesse des Sicherungsgebers, der das Gut weiter nutzen möchte (z. B. Produktionsmaschine, KFZ, ...).

Daher wird als Sicherungsinstrument heute fast ausschließlich die Sicherungsübereignung genutzt, die das klassische Pfandrecht vollkommen verdrängt hat.

Warenpfandrecht und Sicherungsübereignung

Sicherungsübereignung:

Bei der Sicherungsübereignung wird das Eigentum auf den Kreditgeber übertragen, ohne ihm die Sache zu übergeben

=> § 930 BGB

§ 930 Besitzkonstitut

Ist der Eigentümer im Besitz der Sache, so kann die Übergabe dadurch ersetzt werden, dass zwischen ihm und dem Erwerber ein Rechtsverhältnis vereinbart wird, vermöge dessen der Erwerber den mittelbaren Besitz erlangt.

Warenpfandrecht und Sicherungsübereignung

Sicherungsübereignung:

Aufgrund einer Sicherungsabrede kann der neue Eigentümer mit dem Sicherungsgut jedoch nicht nach Belieben verfahren. Er hat lediglich die Position eines Treuhänders.

In der Sicherungsabrede wird außerdem festgelegt, unter welchen Umständen der Kreditgeber die Sache verwerten darf.

Warenpfandrecht und Sicherungsübereignung

Sicherungsübereignung:

In der Sicherungsabrede ist regelmäßig auch die Beendigung der Sicherungsübereignung geregelt:

Nach vollständiger Rückzahlung des Kredits wird der Kreditgeber verpflichtet, das Eigentum auf den Kreditnehmer zurück zu übertragen (dies erfolgt nicht automatisch, da die Sicherungsübereignung im Ggs. zum Pfandrecht nicht akzessorisch ist).

Welche Vor-/Nachteile bietet die fehlende Akzessorietät in der Praxis?

Warenpfandrecht und Sicherungsübereignung

Formen der Sicherungsübereignung:

- Übereignung **einzelner** Sachen (KFZ, Maschinen, ...)
- **Raum**sicherungsübereignung: Häufiger Praxisfall ist die Übereignung ständig wechselnder Lagerbestände (Warenbestände, Rohstoffe, ...)
- **Markierungs**-Sicherungsübereignung

Warenpfandrecht und Sicherungsübereignung

Risiken der Sicherungsübereignung (für den Kreditgeber):

- ➔ Konkurrierende Sicherungsrechte
Beispiele?
- ➔ Wertverlust
- ➔ Doppelübereignung
- ➔ Beschädigung/Zerstörung
-

Warenpfandrecht und Sicherungsübereignung

Bilanzierung der Sicherungsübereignung:

Wer weist die sicherungsübereigneten Vermögensgegenstände in seiner Handelsbilanz aus?

- Kreditgeber (rechtlicher Eigentümer der Sache)?
- Kreditnehmer?

Kreditsicherheiten im Überblick

- Warenpfandrecht und Sicherungsübereignung
- **Forderungspfandrecht und Sicherungszession**
- Eigentumsvorbehalt
- Bürgschaft
- Schuldbeitritt, Forderungsgarantie, Patronatserklärung

Forderungspfandrecht und Sicherungszession

Forderungspfandrecht

Ein Pfandrecht kann nicht nur an Waren und Immobilien, sondern auch an Forderungen bestellt werden.

Neben der **Einigung** zwischen Forderungsgläubiger und zukünftigem Pfandrechtsinhaber ist die Wirksamkeit der Pfandrechtsbestellung von einer **Benachrichtigung** des Schuldners abhängig (§ 1280 BGB).

Forderungspfandrecht und Sicherungszession

Forderungspfandrecht

§ 1280 Anzeige an den Schuldner

Die Verpfändung einer Forderung, zu deren Übertragung der Abtretungsvertrag genügt, ist nur wirksam, wenn der Gläubiger sie dem Schuldner anzeigt.

Welche praktischen Probleme treten hierbei auf?

Forderungspfandrecht und Sicherungszession

Ergebnis:

Das vom Gesetz zur Verfügung gestellte Sicherungsinstrument (Pfandrecht) entspricht häufig nicht dem wirtschaftspraktischen Interesse der Beteiligten.

Im Gegensatz zur Forderungsverpfändung kann die **Sicherungszession** (gem. § 398 BGB) auch ohne Offenlegung gegenüber dem Schuldner erfolgen (→ Stille Zession). „Von außen“ ist die Zession damit in diesem Fall nicht erkennbar.

Forderungspfandrecht und Sicherungszession

Sicherungszession

§ 398 Abtretung

Eine Forderung kann von dem Gläubiger durch Vertrag mit einem anderen auf diesen übertragen werden (Abtretung). Mit dem Abschluss des Vertrags tritt der neue Gläubiger an die Stelle des bisherigen Gläubigers.

Forderungspfandrecht und Sicherungszession

Typische Ausprägungen der Sicherungszession in der Praxis:

- Zession künftiger Forderungen
z. B. Zession aller Forderungen an Schuldner mit den Anfangsbuchstaben A – F, Zession aller Forderungen an Schuldner aus einem fest definierten geografischen Raum
- Globalzession
Beispiel: Zession aller Forderungen eines Kreditnehmers an seine finanzierende Bank

Mögliche Risiken dieser Formen der Zession?

Kreditsicherheiten im Überblick

- Warenpfandrecht und Sicherungsübereignung
- Forderungspfandrecht und Sicherungszession
- **Eigentumsvorbehalt**
- Bürgschaft
- Schuldbeitritt, Forderungsgarantie, Patronatserklärung

Eigentumsvorbehalt

Sicherungsinstrument im Warenverkehr

Grundfall: **Verkäufer liefert Waren und stundet den Kaufpreis**

Übergabe der Ware (§ 929 BGB) erfolgt sofort, die Einigung über den Eigentumswechsel wird i. d. R. jedoch bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung hinaus geschoben (§§ 449 Abs. 1, 158 Abs. 1 BGB).

Der Käufer der Sache erwirbt durch die Lieferung zunächst nicht das Eigentum, sondern ein Anwartschaftsrecht. Sobald der Kaufpreis bezahlt wird, wandelt sich das Anwartschaftsrecht automatisch in Eigentum.

Eigentumsvorbehalt

§ 449 Eigentumsvorbehalt

(1) Hat sich der Verkäufer einer beweglichen Sache das Eigentum bis zur Zahlung des Kaufpreises vorbehalten, so ist im Zweifel anzunehmen, dass das Eigentum unter der aufschiebenden Bedingung vollständiger Zahlung des Kaufpreises übertragen wird (Eigentumsvorbehalt).

...

§ 158 Aufschiebende und auflösende Bedingung

(1) Wird ein Rechtsgeschäft unter einer aufschiebenden Bedingung vorgenommen, so tritt die von der Bedingung abhängig gemachte Wirkung mit dem Eintritt der Bedingung ein.

...

Eigentumsvorbehalt

Handelsrechtliche Betrachtung:

Wer muss die unter Eigentumsvorbehalt stehenden Waren - **vor** der vollständigen Kaufpreiszahlung - bilanzieren?

- Verkäufer
- Käufer

Varianten des Eigentumsvorbehalts

Verlängerter Eigentumsvorbehalt

Hat der Vorbehaltsverkäufer „A“ den Vorbehaltskäufer „B“ (z.B. Zwischenhändler) ermächtigt, im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit über die Vorbehaltsware zu verfügen, so läuft „A“ Gefahr neben seinem Eigentum auch das Sicherungsmittel hinsichtlich der vollständigen Kaufpreiszahlung zu verlieren. Daher wird in solchen Fällen regelmäßig vereinbart, dass an die Stelle des vorbehaltenen Eigentums der abgetretene Zahlungsanspruch des „B“ gegenüber einem Drittkäufer „C“ treten soll. Diese Sicherungszession wird bereits bei Abschluss des ersten Kaufvertrags unter Eigentumsvorbehalt vorgenommen (Vorausabtretung).

Diese Konstruktion wird **verlängerter** Eigentumsvorbehalt genannt.

Gefahr: Möglicher Konflikt mit der Globalzession eines Kreditinstituts!



Varianten des Eigentumsvorbehalts

Erweiterter Eigentumsvorbehalt

Ein erweiterter Eigentumsvorbehalt sichert nicht nur - wie im gesetzlichen Leitbild des § 449 BGB - den Kaufpreisanspruch, sondern alle in den Vorbehalt einbezogenen Forderungen.

Erst wenn alle diese Forderungen vollständig beglichen sind, entfällt der Vorbehalt und der Erwerber wird Eigentümer der Vorbehaltsware.

Kreditsicherheiten im Überblick

- Warenpfandrecht und Sicherungsübereignung
- Forderungspfandrecht und Sicherungszession
- Eigentumsvorbehalt
- **Bürgschaft**
- Schuldbeitritt, Forderungsgarantie, Patronatserklärung

Bürgschaft

- Die Bürgschaft ist die klassische Form einer Personalsicherheit
- Sie wird gemäß § 765 BGB durch **Vertrag** zwischen dem Gläubiger und dem Bürgen begründet

Die Bürgschaft ist daher kein einseitiges Rechtsgeschäft!

Unterschied beachten:

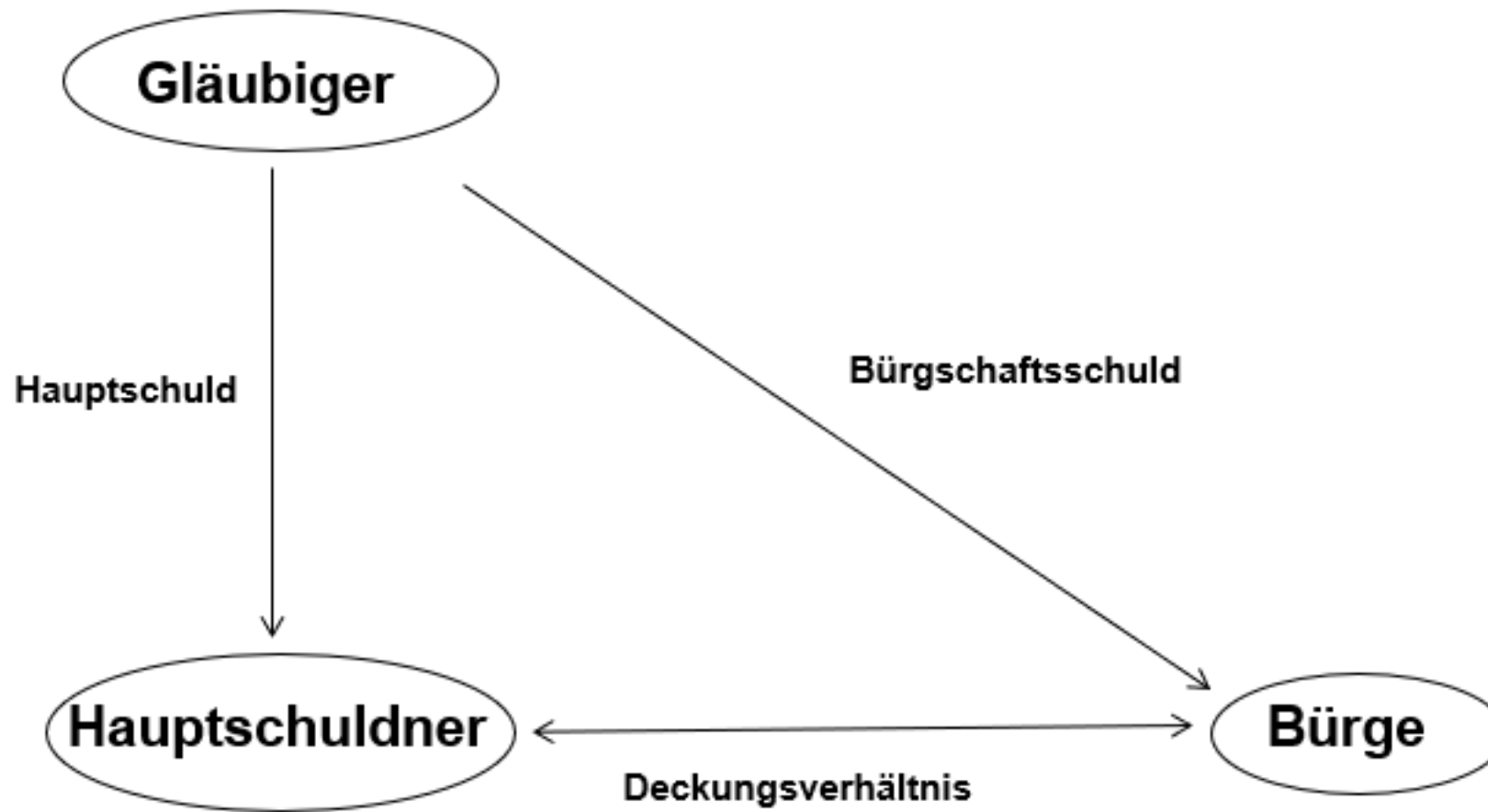
einseitiges Rechtsgeschäft ⇔ **einseitig verpflichtendes** Rechtsgeschäft

Bürgschaft

§ 765 Vertragstypische Pflichten bei der Bürgschaft

- (1) Durch den Bürgschaftsvertrag verpflichtet sich der Bürge gegenüber dem Gläubiger eines Dritten, für die Erfüllung der Verbindlichkeit des Dritten einzustehen.
- (2) Die Bürgschaft kann auch für eine künftige oder eine bedingte Verbindlichkeit übernommen werden.

Grundfall der Bürgschaft



Bürgschaft

- Auf Seiten des Bürgen besteht Schriftformerfordernis (sofern er kein Kaufmann ist)

Welche Formerfordernisse bestehen demnach bei Bankbürgschaften?

- Die Bürgschaft ist ein akzessorisches Sicherungsinstrument. Besteht keine Hauptschuld (z.B. Nichtigkeit des Darlehensvertrages) so besteht auch keine Bürgschaftsschuld.

Folgen der Akzessorietät: Solange der Hauptschuldner die Leistung verweigern kann (z.B. wegen noch nicht eingetretener Fälligkeit), kann auch der Bürge seine Leistung verweigern.

Bürgschaft

Grundsätzlich haftet der Bürge nur **subsidiär** (erst wenn der Gläubiger einen vergeblichen Vollstreckungsversuch gegen den Hauptschuldner unternommen hat) → § 771 BGB

§ 771 Einrede der Vorausklage

Der Bürge kann die Befriedigung des Gläubigers verweigern, solange nicht der Gläubiger eine Zwangsvollstreckung gegen den Hauptschuldner ohne Erfolg versucht hat (Einrede der Vorausklage). Erhebt der Bürge die Einrede der Vorausklage, ist die Verjährung des Anspruchs des Gläubigers gegen den Bürgen gehemmt, bis der Gläubiger eine Zwangsvollstreckung gegen den Hauptschuldner ohne Erfolg versucht hat.

Bürgschaft

- Bei sog. **selbstschuldnerischen** Bürgschaften entfällt die „Einrede der Vorausklage“ jedoch!

Die AGB's des Kreditgewerbes sehen i.d.R. grundsätzlich diese Form der Bürgschaft vor.

⇔ im Gegensatz dazu:

Ausfallbürgschaft (greift erst nach Verwertung anderer Sicherheiten)

Sonderformen der Bürgschaft (Auswahl)

- Mitbürgschaft:
Mehrere Mitbürgen verbürgen sich für dieselbe Verbindlichkeit. Alle Bürgen haften gesamtschuldnerisch.
- Teilbürgschaft:
Mehrere Bürgen haften nach festen Quoten.
- Rückbürgschaft:
Gesichert wird hierbei der Rückgriffsanspruch des Hauptbürgen gegenüber dem Hauptschuldner.

Erlöschen der Bürgschaft

Eine Bürgschaft erlischt insbesondere in folgenden Fällen:

- der Gläubiger verzichtet auf die Bürgschaft
- die Hauptforderung wird getilgt
- der Bürge wird in Anspruch genommen
- Ablauf der Frist bei einer befristeten Bürgschaft
- der Bürge macht von einem vertragsgemäßen Kündigungsrecht Gebrauch

Bilanzielle Folgen einer Bürgschaft

Drei mögliche Fälle:

1. Bürgschaft / keine drohende Inanspruchnahme
2. Bürgschaft / wahrscheinliche aber noch unsichere Inanspruchnahme
3. Bürgschaft / sichere Inanspruchnahme

➔ Wie wirken sich diese Sachverhalte bilanziell beim Bürgen aus?

Kreditsicherheiten im Überblick

- Warenpfandrecht und Sicherungsübereignung
- Forderungspfandrecht und Sicherungszession
- Eigentumsvorbehalt
- Bürgschaft
- **Schuldbeitritt, Forderungsgarantie, Patronatserklärung**

Schuldbeitritt

- Der Schuldbeitritt (auch kumulative Schuldübernahme genannt) bewirkt ein Gesamtschuldverhältnis i. S. d. § 427 BGB

§ 427 Gemeinschaftliche vertragliche Verpflichtung

Verpflichten sich mehrere durch Vertrag gemeinschaftlich zu einer teilbaren Leistung, so haften sie im Zweifel als Gesamtschuldner.

- Der Schuldbeitritt ist formfrei möglich und kann daher sogar konkludent erfolgen.
- Da der Beitretende zusammen mit dem Schuldner stets als Gesamtschuldner haftet, hat er niemals die Einrede der Vorkausklage (im Unterschied zum Bürgen).

Schuldbeitritt vs. Schuldübernahme

Vom Schuldbeitritt zu unterscheiden ist die Schuldübernahme nach § 414 BGB

§ 414 Vertrag zwischen Gläubiger und Übernehmer

Eine Schuld kann von einem Dritten durch Vertrag mit dem Gläubiger in der Weise übernommen werden, dass der Dritte an die Stelle des bisherigen Schuldners tritt.

→ Hierbei wird der bisherige Schuldner befreit!

Forderungsgarantie

- Garantie (allgemeine Definition):

Der Garantiegeber übernimmt während einer Garantiezeit ein Risiko und verspricht dem Garantienehmer eine bestimmte Leistung für den Fall, dass sich das Risiko realisiert.

- Was versteht man in diesem Zusammenhang unter einer **Forderungsgarantie**?

Forderungsgarantie

Unterschiede zur Bürgschaft:

- Die Forderungsgarantie ist **nicht akzessorisch**. Sie deckt also auch das Extremrisiko ab, dass die zugrundeliegende Forderung gar nicht rechtswirksam besteht.
- Es gibt **keine** Einrede der Vorausklage

Ob eine Forderungsgarantie besteht, einer Schuld beigetreten oder „nur“ eine Bürgschaft übernommen wurde, ist im Einzelfall oft schwierig zu entscheiden.



Patronatserklärung

- Als Kreditsicherungsmittel bei der Kreditvergabe an Unternehmen, die zwar selbständige Rechtssubjekte darstellen, aber in einen **Konzern** eingebunden sind, hat die sog. **Patronatserklärung** in den letzten Jahren Bedeutung gewonnen.
- Die Patronatserklärung ist ein **Ausstattungsversprechen**:
Die Konzernmutter verspricht, dafür Sorge zu tragen, dass die kreditaufnehmende Tochter über ausreichende Mittel zur Kreditrückzahlung (und Zinszahlung) verfügt.
- „**weiche**“ Patronatserklärung ⇔ „**harte**“ Patronatserklärung

Weiche Patronatserklärung

Die „weiche“ Patronatserklärung hat überhaupt keine rechtliche Relevanz. Sie soll lediglich das Klima bei Kreditverhandlungen positiv beeinflussen.

Beispiel für eine mögliche Formulierung:

„Es gehört zu unserer Konzernphilosophie, unseren Tochtergesellschaften immer ein hohes Maß an wirtschaftlichem Bewegungsspielraum offenzuhalten.“

Harte Patronatserklärung

Die „harten“ Patronatserklärungen begründen entsprechende Haftungspflichten der Muttergesellschaft gegenüber den Konzerntöchtern.

Die Kreditgeber können keine unmittelbaren Ansprüche geltend machen. Erwachsen jedoch aus der mangelnden Kapitalausstattung der kreditnehmenden Tochtergesellschaft dem Kreditgeber Schäden, dann sind solche „harten“ Patronatserklärungen Grundlage für Schadensersatzansprüche gegen die Konzernmutter.

→ Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte.

Beispielformulierung?



Viel Erfolg beim folgenden Test!

Ihr Kontakt bei uns

Gernot Schober

Wirtschaftsprüfer

E-Mail schober@vbw-online.de

vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart