

Fall 31: "Getäuschter Schuldner"

S hat bei dem Autohändler G einen neuen BMW für DM 80.000,- gekauft. Da S den Kaufpreis nur anzahlen konnte, hat E dem G zur Sicherung des Restkaufpreises an seinem Grundstück eine Briefhypothek bestellt. Als S den Restkaufpreis nicht termingerecht begleicht, wendet sich G an E. E wendet gegenüber der Inanspruchnahme aus der Hypothek ein, G habe den S bei Abschluß des Kaufvertrages arglistig getäuscht. Dem tritt G wiederum mit dem zutreffenden Hinweis entgegen, S habe bereits auf die Geltendmachung seiner Anfechtungsmöglichkeit verzichtet. Muß E die Duldung der Zwangsvollstreckung in sein Grundstück dulden?

Abwandlung: G tritt seine Restkaufpreisforderung in formell ordnungsgemäßer Weise an D ab, der von der Anfechtbarkeit des Kaufvertrags nichts wußte. S hat nicht auf die Anfechtbarkeit verzichtet. Muß E die Duldung der Zwangsvollstreckung in sein Grundstück dulden?

I. Anspruch des G gegen E auf Duldung der Zwangsvollstreckung in dessen Grundstück gem. § 1147 BGB

Voraussetzungen

1. G müßte Inhaber einer Hypothek an dem Grundstück des E sein.

Hier: Vorliegen den Voraussetzungen der wirksamen Bestellung einer Briefhypothek gem. §§ 873, 1113 I, 1115, 1117 BGB

2. Keine Einwendungen oder Einreden des Eigentümers gegen den Hypothekar

a) Grds. mögliche Einwendungen oder Einreden:

aa) Einwendungen gegen den Bestand des dinglichen Rechts

Wegen der Rechtsvermutung des § 891 BGB trifft den Eigentümer die volle Beweislast für das tatsächliche Vorliegen solcher Einwendungen.

bb) Einreden gegen die persönliche Forderung, § 1137 I 1, 1. Alt. BGB

cc) Einreden aus der bürgenrechtlichen Stellung des Eigentümers gem. § 1137 I 1, 2. Alt. BGB

Nach § 1137 I 1, 2. Alt. BGB kann der Eigentümer gegen die Hypothek die nach § 770 BGB einem Bürgen zustehenden Einreden geltend machen.

dd) Einreden aus schuldrechtlichen Vereinbarungen zwischen Hypothekar und Gläubiger

b) Hier in Betracht kommende Einreden:

aa) Einreden des persönlichen Schuldners, § 1137 I 1, 1. Alt. BGB

Hier: Anfechtbarkeit des Kaufvertrages durch S?

Keine Begründung eines Leistungsverweigerungsrechts *vor Ausübung des Anfechtungsrechts*

bb) Einrede aus der bürgenrechtlichen Stellung des Eigentümers, § 1137 I 1, 2. Alt. BGB

Hier: Einrede der Anfechtbarkeit gem. § 770 I BGB?

(1) Indes: Bestehen des Leistungsverweigerungsrechts gem. § 770 I BGB nur, "solange dem Hauptschuldner das Recht zusteht".

=> Im Falle des Verzicht des Hauptschuldners steht auch dem Eigentümer die Einrede nicht zu (Münchener Kommentar/Eickmann, 2. Aufl., § 1137 Rn. 19).

(2) Unbeachtlichkeit des Verzichts gem. § 1137 II BGB?

Bei Personenverschiedenheit hindert ein Verzicht des persönlichen Schuldners auf eine Einrede den Eigentümer nicht an deren Geltendmachung.

Unbeachtlichkeit des Verzichts gem. § 1137 II BGB bezieht aber nur auf *Einreden des persönlichen Schuldners gem. § 1137 I 1, 1. Alt. BGB*, nicht auf die Bürgeneinrede gem. § 1137 I 1, 2. Alt. BGB (h.M.: Münchener Kommentar/Eickmann, 2. Aufl., § 1137 Rn. 28; Erman/Räfle, § 1137 Rn. 7; Palandt/Bassenge, § 1137 Rn. 4; str.)

Begründung: Sinnzusammenhang von Abs. 2 mit Abs. 1 S. 1.

=> Infolge des Verzichts des S kann E sich gegenüber G nicht auf die Anfechtbarkeit des Kaufvertrages berufen.

=> Keine Einwendungen oder Einreden des Eigentümers gegen den Hypothekar

=> Anspruch des G gegen E auf Duldung der Zwangsvollstreckung in dessen Grundstück gem. § 1147 BGB

-

Abwandlung

I. Anspruch des D gegen E auf Duldung der Zwangsvollstreckung in dessen Grundstück gem. § 1147 BGB

Voraussetzungen

1. D müsste Inhaber einer Hypothek an dem Grundstück des E sein.

D hat die Hypothek, die E dem G wirksam bestellt hatte (vgl. Ausgangsfall), gem. §§ 398, 1154, 1153 BGB erworben.

2. Keine Einwendungen oder Einreden des Eigentümers gegen den Hypothekar

Hier in Betracht kommende Einrede:

Einrede aus der bürgeähnlichen Stellung des Eigentümers, § 1137 I 1, 2. Alt. BGB

Hier: Einrede der Anfechtbarkeit gem. § 770 I BGB?

a) Grds. kann der Schuldner dem Zessionar die Einreden, die ihm gegen den bisherigen Gläubiger zustanden, entgegenhalten, § 404 BGB.

=> Gem. § 1137 I 1, 2. Alt. BGB kann E die Einrede der Anfechtbarkeit dem Zessionar D gegenüber der Hypothek entgegenhalten.

b) Ausnahme: Gutgläubiger einrededefreier Hypothekenerwerb des Zessionars (hier D)

Gem. § 1138 BGB findet § 892 BGB auch für die dem Eigentümer nach § 1137 BGB zustehenden Einreden Anwendung.

Hier: Unrichtigkeit des Grundbuchs im Hinblick auf die Einrededefreiheit der Hypothek sowie Gutgläubigkeit des Zessionars D

=> Gutgläubiger einrededefreier Erwerb der Hypothek durch D

=> Keine Einwendungen oder Einreden des Eigentümers gegen den Hypothekar

=> Anspruch des G gegen E auf Duldung der Zwangsvollstreckung in dessen Grundstück gem. § 1147 BGB