

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	VII
Inhaltsübersicht.....	IX
Abkürzungsverzeichnis.....	XXV
Kapitel 1: Einleitung.....	1
<i>A. Wirtschaftliche Bedeutung von Grundpfandrechten</i>	<i>3</i>
<i>B. Interessenlage bei der Bestellung von Grundpfandrechten</i>	<i>5</i>
I. Kriterien für den Gläubiger	5
II. Konflikte mit anderen Interessen	5
1. Bestellungskosten	5
2. Flexibilität.....	5
3. Einfache Realisierung	6
4. Ausfallrisiko	6
<i>C. Die Akzessorietät.....</i>	<i>7</i>
I. Begriffsbildung.....	8
1. Bedeutung	8
2. Akzessorietät, Abstraktheit und Abstraktion.....	9
II. Funktionen der Akzessorietät	10
<i>D. Historischer Überblick über die Akzessorietät in Frankreich</i>	<i>11</i>
I. Die Entwicklung der Hypothek	11
II. Die nichtakzessorischen Ansätze der Revolutionszeit	12
III. Die Normierung der Hypothek im Code civil	14
Kapitel 2: Die Reform der traditionellen französischen Hypothek.....	15
<i>A. Die traditionelle französische Hypothek.....</i>	<i>15</i>

I.	Prinzipien der französischen Hypothek	15
1.	Droit de préférence	15
2.	Droit de suite.....	16
3.	Accessorieté	16
4.	Specialité	16
a)	Belastungsobjekt	17
b)	Sicherungsobjekt.....	17
5.	Indivisibilité.....	18
II.	Abgrenzung zu den Privilegien.....	19
1.	Generalprivilegien.....	20
2.	Immobiliarspezialprivilegien	20
a)	Privilège du vendeur.....	21
b)	Privilège du prêteur de deniers.....	22
B.	<i>Die Reform der Kreditsicherheiten</i>	23
I.	Problematik der Einführung durch eine ordonnance.....	24
II.	Motiv und Kernpunkte der Reform.....	25
1.	Motivation.....	25
2.	Kernpunkte der Reform.....	26
a)	Dauer der Eintragung	26
b)	Vereinfachte Löschungsmöglichkeit	27
c)	Hypothekenbereinigungsverfahren	27
d)	Einführung des pacte commissoire	27
 Kapitel 3: Die neue französische <i>hypothèque rechargeable</i>		28
A.	<i>Funktionsweise der hypothèque rechargeable</i>	28
I.	Die clause de rechargement	28
1.	Mechanismus	28
2.	Anforderungen an die clause de rechargement.....	29
II.	Die convention de rechargement	30
1.	Funktionsweise	30
2.	Höhe der Wiederausnutzungsvereinbarung	32
3.	Sonstige Wirksamkeitsvoraussetzungen.....	33
4.	Eintragung der Wiederausnutzungsvereinbarung	35
III.	Die ordre-public-Klausel des Art. 2422 Abs. 6 CC.....	36
B.	<i>Rangordnung bei der hypothèque rechargeable</i>	37
I.	Grundprinzip	37
II.	Besonderheiten der hypothèque rechargeable.....	37
III.	Ausnahmen	39

<i>C. Erlöschen der hypothèque rechargeable</i>	40
I. Erlöschen der gesicherten Forderung.....	40
II. Verzicht des Gläubigers.....	42
III. Weitere Erlöschensgründe	42
IV. Rechtslage bei der Grundschuld	43
<i>D. Übertragung und Abtretung von Hypothek und Forderung.....</i>	44
I. Alte Rechtslage in Frankreich.....	44
1. Unselbständige Übertragung	44
a) Abtretung der Forderung	44
b) Subrogation dans le paiement.....	44
2. Selbständige Übertragung	45
a) Subrogation à l'hypothèque	45
b) Novation.....	46
II. Neue Rechtslage in Frankreich	47
1. Transmission à titre accessoire.....	47
a) Behandlung als selbständige Hypothekengläubiger.....	47
b) Weitergehende Anforderungen.....	48
aa) Zustimmungserfordernis	48
bb) Informationspflichten.....	50
2. Subrogation	50
a) Fiktive Aufspaltung der hypothèque rechargeable.....	51
b) Konsequenzen einer co-titularité	52
III. Gutgläubiger Erwerb.....	52
1. Publizität	52
2. Gutgläubiger Erwerb bei der Abtretung	53
IV. Rechtslage bei der Grundschuld	54
1. Gesetzliche Anerkennung der Sicherungsgrundschuld.....	55
2. Der aufschiebend bedingte Rückübertragungsanspruch	56
3. Die von § 1192 Abs. 1a BGB erfassten Einreden.....	56
a) Die Einrede der ungerechtfertigten Bereicherung.....	57
b) Isolierte Einreden	58
4. Eintragungsfähigkeit von Vormerkung und Widerspruch	59
5. Praktische Relevanz der Neuregelung	59
<i>E. Einschränkungen des Anwendungsbereichs.....</i>	60
I. Verbraucherschutz	60
II. Selbständige	61
III. Ein-Manñ-GmbH	61
IV. Verstoß gegen die Schutzzvorschriften	61
<i>F. Umwandlungs- und Übergangsbestimmungen.....</i>	61

I.	Althypotheken	61
II.	Privilège du prêteur de deniers (PPD)	62
 Kapitel 4: Problematische Konstellationen bei der <i>hypothèque rechargeable</i>		64
<i>A. Zulässiger Zeitpunkt für die Entstehung der hypothèque rechargeable</i>		64
I.	Die restriktive Auffassung.....	65
II.	Die extensive Auffassung.....	66
<i>B. Hypothèque rechargeable und Eigentümergrundschuld</i>		67
I.	Rechtslage vor der Reform	67
1.	Schutz des Grundstückserwerbers	67
2.	Konsolidation.....	68
II.	Rechtslage nach der Reform	68
1.	Die herrschende Meinung	69
2.	Die abweichende Auffassung.....	70
3.	Stellungnahme.....	71
III.	Rechtslage bei der Grundschuld	74
<i>C. Gegenstand der hypothèque rechargeable</i>		74
I.	Privilegien von Verkäufer und Kaufpreisfinanzierer	74
1.	Die herrschende Meinung	74
2.	Die abweichende Auffassung	75
3.	Stellungnahme.....	76
II.	Legalhypotheken	77
III.	Richterliche Hypotheken.....	77
<i>D. Rechtsfolgen der convention de rechargement</i>		78
I.	Auffassung der französischen Rechtsliteratur: co-titularité	78
II.	Die praktische Untauglichkeit der co-titularité	79
1.	Unklarheiten bezüglich der konkreten Ausgestaltung	79
a)	Erste Möglichkeit: Gleichbehandlung aller Hypothekare	79
b)	Zweite Möglichkeit: Differenzierung nach Hypothekenbetrag	80
c)	Dritte Möglichkeit: Differenzierung nach dem Rang	81
2.	Praktische Unzulänglichkeiten	81
3.	Fehlende Berücksichtigung der gesicherten Forderung	82
4.	Verstoß gegen Art. 2422 Abs 6 CC	82
5.	Komplikationen aufgrund der Besonderheiten der Rangfolge	83
III.	Rechtslage bei der Grundschuld.....	84

<i>E. Zustimmungsbedürftigkeit und Informationspflichten</i>	85
I. Keine Interventionsmöglichkeit des Erstgläubigers.....	85
II. Keine Informationspflichten der Parteien der <i>convention de rechargement</i>	86
III. Rechtslage bei der Grundschuld.....	86
1. Interventionsmöglichkeit.....	86
2. Recht auf Information ,.....	87
<i>F. Kündigung der hypothèque rechargeable durch den Sicherungsgeber</i>	88
I. Möglichkeit der einseitigen Kündigung im Zweipersonenverhältnis ..	88
1. Kein Kündigungsrecht aus Art. 2423 Abs. 3 CC	88
2. Kündigung als einseitiger Rechtsverzicht	89
3. Praktische Relevanz	89
II. Kündigung in Mehrpersonenverhältnissen.....	90
1. Kündigung gegenüber dem eingestiegenen Gläubiger	91
2. Kündigung gegenüber dem Erstgläubiger	93
III. Rechtslage bei der Grundschuld.....	94
<i>G. Reichweite des Art. 2422 Abs. 6 CC</i>	95
I. Die restriktive Auffassung.....	95
II. Die extensive Auffassung	96
<i>H. Rangprobleme bei der hypothèque rechargeable</i>	97
I. Art. 2422 Abs. 6 CC und co-titularité.....	97
II. Art. 2425 Abs. 5, 6 CC und der Rang der <i>convention de rechargement</i>	98
1. Lösung nach den allgemeinen Rangprinzipien	99
2. Lösung unter Annahme der Vorrangigkeit von Art. 2425 Abs. 5 CC	99
3. Vermittelnde Lösung.....	100
4. Eigener Lösungsvorschlag	101
a) Korrektur des ersten Lösungswegs	102
b) Korrektur des zweiten Lösungswegs	102
c) Korrektur des dritten Lösungswegs	102
d) Fazit	103
<i>I. Der Umfang der convention de rechargement</i>	104
I. Die restriktive Auffassung.....	105
II. Die herrschende Meinung	106
III. Die praktische Vorzugswürdigkeit der herrschenden Meinung	107
1. Bestellung einer zweitrangigen Hypothek	107

2. Abschluss einer convention de rechargement.....	107
3. Doppelte Absicherung.....	108
a) Konsequenzen der restriktiven Ansicht	108
b) Konsequenzen der herrschenden Auffassung	109
c) Kritik	109
IV. Rechtslage bei der Grundschuld	109
<i>J. Umfang der Publizität</i>	110
I. Vollständiges Erlöschen der Forderung	111
1. Die extensive Interpretation des Art. 2430 Abs. 1 CC	111
2. Stellungnahme.....	112
II. Partielles Erlöschen	113
III. Schutz des Neugläubigers	113
1. Informationspflichten des <i>constituant</i>	113
2. Informationspflichten des ursprünglichen Gläubigers.....	114
IV. Tragweite des Problems	117
V. Rechtslage bei der Grundschuld	119
<i>K. Die Relevanz der Eintragung der convention de rechargement für Dritte</i>	119
I. Ungesicherte und „externe“ Hypothekengläubiger	120
II. „Interne“ Hypothekengläubiger	121
III. Bewertung.....	122
IV. Rechtslage bei der Grundschuld	123
<i>L. Umfang der Formenfordernisse</i>	123
I. Ausgangshypothek.....	123
II. Convention de rechargement	124
1. Die restriktive Auffassung	124
2. Gegenargumente	125
3. Die Vorzugswürdigkeit der restriktiven Auffassung	125
<i>M. Verhältnis zwischen der hypothèque rechargeable und den Privilegien</i>	126
I. Rangprobleme.....	127
II. Lösungsmöglichkeiten	128
III. Tragweite des Problems	129
<i>N. Rechtliche Fragen bei Vorliegen eines Auslandsbezugs</i>	129
I. Darlehensvertrag.....	130
1. Bestimmung nach den Kriterien des französischen Rechts	130
2. Stellungnahme.....	131

II. Hypothekenrechtliche Vorschriften	131
<i>O. Entstehung einer clause de rechargement durch einseitige Erklärung?</i>	132
I. Die Mindermeinung: Entstehung aufgrund einseitiger Erklärung....	132
II. Die herrschende Meinung: Entstehung aufgrund vertraglicher Abrede	133
<i>P. Das Verhältnis der convention de rechargement zur Ausgangshypothek</i>	134
I. Argumente für die Unselbständigkeit	134
II. Argumente für die Selbständigkeit	134
III. Bewertung.....	135
<i>Q. Neueintragung der hypothèque rechargeable</i>	136
 Kapitel 5: Dogmatische Analyse der hypothèque rechargeable	138
<i>A. Die hypothèque rechargeable und die überkommenen Prinzipien</i>	138
I. Droit de préférence und droit de suite.....	138
II. Specialité	139
1. Belastungsobjekt	139
2. Sicherungsobjekt.....	139
III. Accessorieté.....	140
1. Entstehung	141
2. Umfang	141
3. Fortbestand	141
4. Zuständigkeit	141
a) Kein Auseinanderfallen von Inhaberschaft an Forderung und Hypothek	142
b) Auswirkung von Zuständigkeitsverschiebungen	142
aa) Abtretung nach Art. 2424 Abs. 1 Satz 1 CC.....	142
bb) Subrogation nach Art. 2424 Abs. 1 Satz 2 CC	143
5. Durchsetzung	144
<i>B. Vergleich mit der deutschen Grundschuld.....</i>	145
I. Zuständigkeit bezüglich des Grundpfandrechts	145
1. Situation bì der Grundschuld.....	145
2. Situation bei der hypothèque rechargeable.....	145
II. Grad der Akzessorietät	146

Kapitel 6: Die hypothèque rechargeable in der Zwangsvollstreckung.....	148
<i>A. Mesures conservatoires und mesures exécutoires</i>	148
<i>B. Die saisie immobilière</i>	149
I. Voraussetzungen der Zwangsversteigerung	149
1. Allgemeine Voraussetzungen.....	149
2. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit	150
II. Ablauf der Zwangsversteigerung	151
III. Personenverschiedenheit von Schuldner und Eigentümer	153
1. Materielle Verteidigungsmöglichkeiten des tiers détenteur.....	153
2. Die weiteren Handlungsmöglichkeiten des tiers détenteur.....	154
a) Befriedigung der Gläubiger	154
b) Délaissement	155
c) Purge	155
d) Purge amiable.....	155
<i>C. Alternativen zur Zwangsversteigerung</i>	156
I. Unabdingbarkeit der Vorschriften	156
II. Die attribution judiciaire.....	157
1. Gläubigermehrheit bei der traditionellen französischen Hypothek.....	157
a) Erste Möglichkeit: Beschränkung der attribution judiciaire auf den erstrangigen Hypothekar.....	158
b) Zweite Möglichkeit: attribution judiciare auch für nachrangige Hypothekengläubiger	158
2. Hypothèque rechargeable und co-titularité.....	158
3. Weitere Einschränkungen	160
a) Beschränkung auf vertragliche Hypotheken	160
b) Verbraucherschutz bei der hypothèque rechargeable	160
III. Der pacte commissoire.....	161
1. Das Rechtsinstitut und die hypothèque rechargeable	161
a) Auswirkungen eines pacte commissoire bei der Ausgangshypothek	162
b) Weitere Rechtsfragen	164
2. Erfolgsaussichten des pacte commissoire.....	165
a) Beschränkung auf vertragliche Hypotheken	165
b) Ungeklärte Rechtsfragen	166
c) Hohe formale Anforderungen.....	167

Kapitel 7: Die <i>hypothèque rechargeable</i> in der Insolvenz	168
Kapitel 8: <i>Hypothèque rechargeable</i> und Grundschuld: Die praktischen Verwendungsmöglichkeiten der Grundpfandrechte im Vergleich	170
<i>A. Forderungsauswechslung</i>	172
I. Rechtslage in Deutschland	172
1. Forderungsauswechslung bei der Hypothek	172
2. Forderungsauswechslung bei der Grundschuld	173
II. Rechtslage in Frankreich	174
1. Forderungsauswechslung bei der traditionellen französischen Hypothek	174
a) Novation	175
b) Ouverture de crédit	175
2. Forderungsauswechslung bei der hypothèque rechargeable	176
III. Zwischenfazit	177
<i>B. Geheimhaltung von Gläubiger und Schuldenhöhe</i>	178
I. Rechtslage in Deutschland	178
1. Geheimhaltung von Gläubiger und Schuldenhöhe bei der Hypothek	178
2. Geheimhaltung von Gläubiger und Schuldenhöhe bei der Grundschuld	178
II. Rechtslage in Frankreich	178
1. Traditionelle französische Hypothek	178
2. Hypothèque rechargeable	179
III. Zwischenfazit	179
<i>C. Zwischenfinanzierung</i>	180
I. Rechtslage in Deutschland	181
1. Zwischenfinanzierung bei der Hypothek	181
2. Zwischenfinanzierung bei der Grundschuld	181
II. Rechtslage in Frankreich	182
1. Zwischenfinanzierung bei der traditionellen französischen Hypothek	182
2. Zwischenfinanzierung bei der hypothèque rechargeable	183
III. Zwischenfazit	183
<i>D. Rangerhaltung</i>	184

I.	Rechtslage in Deutschland	184
1.	Rangerhaltung bei der Hypothek.....	184
a)	Rangvorbehalt	184
b)	Vormerkung	185
2.	Rangerhaltung bei der Grundschuld	185
a)	Bestellung einer Eigentümergrundschuld	185
b)	Bestellung einer Treuhandgrundschuld	186
c)	Ausnutzen einer bestehenden Rangstelle	187
II.	Rechtslage in Frankreich	188
1.	Rangerhaltung bei der traditionellen französischen Hypothek	188
2.	Rangerhaltung bei der hypothèque rechargeable	188
a)	Mechanismus der Rangerhaltung	188
b)	Praktische Nachteile	189
III.	Zwischenfazit.....	192
<i>E. Refinanzierung und Konsortialkredite</i>	192	
I.	Refinanzierung	193
1.	Refinanzierung durch das Pfandbriefgeschäft	193
2.	True-Sale-Verfahren	195
3.	Exkurs: Die Abtretbarkeit von Kreditforderungen	196
a)	Rechtslage in Deutschland	196
b)	Rechtslage in Frankreich	198
II.	Kreditsyndizierung	199
1.	Arten des Konsortialkredits	200
a)	Echter Konsortialkredit	200
b)	Unechter Konsortialkredit	200
c)	Offener Konsortialkredit	201
d)	Verdeckter Konsortialkredit	201
2.	Besicherung des Konsortialkredits	201
a)	Sicherheiten-Pool	201
b)	Sicherungs-Pool	202
3.	Sicherung eines Konsortialkredits mit einer deutschen Hypothek	203
4.	Sicherung eines Konsortialkredits mit einer Grundschuld	203
a)	Rechtslage vor Einführung des Refinanzierungsregisters	204
b)	Die Einführung des Refinanzierungsregisters	206
aa)	Die Nutzung des Refinanzierungsregisters in Deutschland	206
bb)	Die internationale Nutzung des Refinanzierungsregisters	207
III.	Rechtslage in Frankreich	208
1.	Konsortialkredite	208

a) Traditionelle französische Hypothek	208
b) Hypothèque rechargeable	209
c) Auswirkungen der fiducie	210
aa) Die Rechtslage vor dem Gesetz zur Einführung der fiducie.....	210
bb) Die Rechtslage nach der Einführung der fiducie.....	211
cc) Agent des sûretés gemäß Art. 2328-1 CC.....	213
(1) Qualifikation des Art. 2328-1 CC	213
(2) Beschränkung auf dingliche Sicherheiten	214
(3) Anspruch der künftigen Zessionare gegen den Konsortialführer	214
(4) Problematischer Wortlaut der Norm	215
(5) Einfluss des Gesetzes zur Modernisierung der Wirtschaft	216
dd) Problematik akzessorischer Sicherheiten	217
(1) Erstreckung des Art. 2328-1 CC auf die persönliche Forderung.....	217
(2) Aushebelung des Akzessorietätsprinzips durch Art. 2328-1 CC	217
(3) Bestellung einer hypothèque rechargeable.....	217
2. Refinanzierung	218
IV. Zwischenfazit	219
<i>F. Umschuldung</i>	220
I. Rechtslage in Deutschland	220
1. Umschuldung bei der Hypothek	220
2. Umschuldung bei der Grundschuld	220
II. Rechtslage in Frankreich	222
1. Traditionelle französische Hypothek	222
a) Umschuldung unter Einschaltung des ursprünglichen Gläubigers	222
b) Umschuldung unter Einschaltung eines neuen Gläubigers	223
aa) Novation.....	223
bb) Paiement avec subrogation	223
2. Hypothèque rechargeable	224
III. Zwischenfazit	224
<i>G. Vollstreckungstitel</i>	224
I. Rechtslage in Deutschland	224
1. Funktionsweise	225
2. Schuldnerschutz und AGB-Kontrolle	226
a) Diskussionsstand vor der Finanzkrise.....	226

b) Jüngere Modifikationen.....	227
c) Die neueste Rechtsprechung des BGH	231
II. Rechtslage in Frankreich	232
III. Zwischenfazit.....	233
Kapitel 9: Erfolgsaussichten der <i>hypothèque rechargeable</i>	234
A. Bewertungen in der französischen Rechtsliteratur	234
B. Eigene Erfolgsprognose	235
I. Bestellungskosten	235
II. Flexibilität	236
III. Realisierung	236
IV. Sicherheit in der Insolvenz	237
V. Sonstige Unzulänglichkeiten	238
1. Ungeklärte Rechtsfragen	238
2. Unklarheit bezüglich der Rechtszuordnung.....	239
VI. Bewertung.....	239
Kapitel 10: Die <i>hypothèque rechargeable</i> und die Eurohypothek	241
A. Geschichte der Eurohypothek.....	241
B. Die Ausgestaltung der Eurohypothek	242
I. Akzessorietät oder Nichtakzessorietät	242
II. Die hypothèque rechargeable als Vorbild für die Eurohypothek?.....	243
Literaturverzeichnis	245
Register.....	257