

# 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. Spécialité .....	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
<i>B. Die Reform der Kreditsicherheiten.....</i>	<i>23</i>
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 comissoire.....	27
 Kapitel 3: Die neue französische <i>hypothèque rechargeable</i> .....	 28
<i>A. Funktionsweise der hypothèque rechargeable .....</i>	<i>28</i>
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
<i>B. Rangordnung bei der hypothèque rechargeable .....</i>	<i>37</i>
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 Grundschild .....	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 Grundschild .....	54
1. Gesetzliche Anerkennung der Sicherungsgrundschild.....	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-Mann-GmbH .....	61
IV. Verstoß gegen die Schutzvorschriften .....	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 Eigentümergrundschild</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 Grundschild .....	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 Grundschild .....	84

<i>E. Zustimmungsbefähigung und Informationspflichten</i> .....	85
I. Keine Interventionsmöglichkeit des Erstgläubigers.....	85
II. Keine Informationspflichten der Parteien <i>der convention de rechargement</i> .....	86
III. Rechtslage bei der Grundschild.....	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 Grundschild.....	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 Grundsuld .....	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 constituant .....	113
2. Informationspflichten des ursprünglichen Gläubigers .....	114
IV. Tragweite des Problems .....	117
V. Rechtslage bei der Grundsuld .....	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 Grundsuld .....	123
<i>L. Umfang der Formerfordernisse</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. Spécialité .....	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 Grundschild</i> .....	145
I. Zuständigkeit bezüglich des Grundpfandrechts .....	145
1. Situation bei der Grundschild .....	145
2. Situation bei der hypothèque rechargeable .....	145
II. Grad der Akzessorietät .....	146

Kapitel 6: Die <i>hypothèque rechargeable</i> 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 judiciaire 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 comissoire .....	161
1. Das Rechtsinstitut und die hypothèque rechargeable .....	161
a) Auswirkungen eines pacte comissoire bei der Ausgangshypothek .....	162
b) Weitere Rechtsfragen .....	164
2. Erfolgsaussichten des pacte comissoire .....	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
--	-----

A. Forderungsauswechslung .....	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 <i>hypothèque rechargeable</i> .....	176
III. Zwischenfazit.....	177
B. Geheimhaltung von Gläubiger und Schuldenhöhe.....	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. <i>Hypothèque rechargeable</i> .....	179
III. Zwischenfazit.....	179
C. Zwischenfinanzierung.....	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 <i>hypothèque rechargeable</i> .....	183
III. Zwischenfazit.....	183
D. Rangerhaltung.....	184

I. Rechtslage in Deutschland.....	184
1. Rangerhaltung bei der Hypothek.....	184
a) Rangvorbehalt .....	184
b) Vormerkung .....	185
2. Rangerhaltung bei der Grundschild .....	185
a) Bestellung einer Eigentümergrundschild .....	185
b) Bestellung einer Treuhandgrundschild .....	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>	<i>192</i>
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 Grundschild.....	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
F. Umschuldung .....	220
I. Rechtslage in Deutschland .....	220
1. Umschuldung bei der Hypothek .....	220
2. Umschuldung bei der Grundsuld .....	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
G. Vollstreckungstitel .....	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 *hypothèque rechargeable*..... 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 *hypothèque rechargeable* und die Eurohypothek ..... 241

A. Geschichte der Eurohypothek.....	241
B. Die Ausgestaltung der Eurohypothek .....	242
I. Akzessorietät oder Nichtakzessorietät .....	242
II. Die <i>hypothèque rechargeable</i> als Vorbild für die Eurohypothek?.....	243

Literaturverzeichnis .....	245
Register.....	257