



STUDIEN DES INSTITUTS FÜR  
OSTRECHT MÜNCHEN

Oleksiy Feliv

# Die Hypothek im deutschen und ukrainischen Recht

Band 61

PETER LANG

Internationaler Verlag der Wissenschaften

# Inhaltsverzeichnis

Einleitung _____	15
I. Begründung und Gegenstand der Untersuchung _____	15
II. Gründe für den Vergleich mit dem deutschen Recht _____	17
III. Vergleiche mit den sonstigen Rechtsordnungen _____	18
IV. Gang der Darstellung _____	19
Teil I Die allgemeinen Grundlagen der Hypothek im deutschen und im ukrainischen Recht _____	21
A. Die Rechtsnatur der Hypothek: dingliches oder obligatorisches Recht _	21
I. Der Unterschied zwischen dinglichen und obligatorischen Rechten	24
1. Die Theorie des Ausschlussrechts _____	24
2. Die Sachherrschaftstheorie _____	25
3. Die Kombinationstheorie _____	27
II. Die Kriterien der Dinglichkeit angesichts des positiven Rechts ____	27
1. Die Absolutheit des Klageschutzes _____	28
2. Die Unmittelbarkeit der Sachherrschaft _____	30
III. Die Rechtsnatur der Pfandrechts (im weiteren Sinne) aus der Sicht der ukrainischen Rechtslehre _____	34
1. Dogmatische Begründungen in der ukrainischen Literatur ____	34
2. Die praktischen Folgen der gesetzlichen Einordnung des Pfandrechts (im weiteren Sinne) in der Ukraine _____	40
IV. Zusammenfassung zur Rechtsnatur des ukrainischen Pfandrechts (im weiteren Sinne) _____	44
B. Die Grundsätze des Hypothekenrechts _____	45
I. Die Akzessorietät der Hypothek _____	45
1. Dogmatische Grundsätze der deutschen und der ukrainischen Akzessorietät _____	48
a) Die Hypothek und die Grundschuld als dingliche Wertrechte im deutschen Recht _____	49
b) Bedeutung der dinglichen Wertrechte für die Akzessorietät	51
c) Praktische Bedeutung der dinglichen Wertrechte und der Umfangsakzessorietät _____	52
2. Unterschiede zwischen der Hypothek und der Grundschuld ____	54
3. Die verschiedenen Arten der Akzessorietät _____	55

II.	Die Spezialität der Hypothek _____	59
1.	Die Spezialität des Hypothekengegenstands im deutschen Recht _____	59
2.	Die Spezialität des Hypothekengegenstands im ukrainischen Recht _____	60
3.	Die Spezialität der gesicherten Forderung im deutschen und im ukrainischen Recht _____	61
III.	Die Publizität der Hypothek _____	63
IV.	Zusammenfassung zu den Grundsätzen der Hypothek im deutschen und im ukrainischen Recht _____	64
C.	Die verschiedenen Arten der Hypothek _____	66
I.	Einteilung der Hypothek nach ihrem Entstehungsgrund _____	66
1.	Rechtsgeschäftliche und gesetzliche Hypotheken _____	67
2.	Gerichtliche Hypotheken _____	69
II.	Einteilung der Hypothek nach der rechtlichen Zuordnung _____	70
III.	Einteilung der Hypothek nach dem Grad der Zirkulationsfähigkeit _____	71
IV.	Einteilung der Hypothek nach den Anforderungen an die zu sichernde Forderung _____	72
1.	Die Verkehrshypothek _____	73
2.	Die Sicherungshypothek _____	74
V.	Einteilung der Hypothek nach der Zahl der Belastungsgegenstände _____	76
VI.	Zusammenfassung zu den Hypothekenarten im ukrainischen und im deutschen Recht _____	76
Teil 2 Strukturunterschiede zwischen der deutschen und der ukrainischen Hypothek _____		79
A.	Die Begründung der Hypothek _____	79
I.	Der Gegenstand der Hypothek _____	80
1.	Die Hypothek an einem Gebäude oder an einem noch zu errichtenden Gebäude _____	82
a)	Das deutsche Recht _____	82
b)	Das ukrainische Recht _____	83
aa)	Die Hypothek an einem Gebäude _____	83
bb)	Die Hypothek an einem unvollendeten Bauobjekt bzw. an einem noch zu errichtenden Gebäude _____	86
2.	Die Hypothek an Rechten _____	90
a)	Das Pacht- und Nutzungsrecht als Hypothekengegenstand _____	91
aa)	Das Pachtrecht am Grundstück mit Bebauungsberechtigung _____	91
bb)	Das Nutzungsrecht am Grundstück _____	94

b)	Das Eigentumsrecht an einer Liegenschaft, deren Bebauung nicht vollendet ist _____	94
c)	Die Hypothek am Eigentumsrecht an einer Liegenschaft, deren Bebauung nicht vollendet ist, und ihre gesetzliche Ausgestaltung im Bauhypothekengesetz _____	95
3.	Die Hypothek an einem Unternehmen _____	101
4.	Zusammenfassung zum Hypothekengegenstand im deutschen und im ukrainischen Recht _____	102
II.	Die zu sichernde Forderung _____	104
1.	Das deutsche Recht _____	104
2.	Das ukrainische Recht _____	106
a)	Die Bestimmtheit der zu sichernden Forderung im Hypothekenvertrag _____	107
b)	Das Verständnis der Bestimmtheit der Forderung _____	110
3.	Zusammenfassung zu den Anforderungen an die zu sichernde Forderung im deutschen und im ukrainischen Recht _____	112
III.	Der Hypothekenbesteller _____	113
1.	Die durch einen Nichteigentümer bestellte Hypothek als Sicherungsmittel im Kaufrecht _____	114
a)	Das deutsche Recht _____	114
b)	Das ukrainische Recht _____	115
2.	Die durch einen Nichteigentümer „bestellte“ Hypothek als Sicherungsmittel im Baugewerbe _____	119
a)	Das deutsche Recht _____	119
aa)	Hilfskonstruktionen für die Anwendung des § 648 BGB _____	121
bb)	Bedeutung des § 648 a BGB für die Sicherung der Bauunternehmerleistungen _____	123
cc)	Bedeutung des § 648 BGB für das Baugewerbe _____	124
b)	Das ukrainische Recht _____	125
3.	Die Bestellung der Hypothek durch den nicht persönlich haftenden Eigentümer _____	127
4.	Zusammenfassung zur Rechtsstellung des Hypothekenbestellers im deutschen und im ukrainischen Recht _____	129
IV.	Die Eintragung der Hypothek _____	130
1.	Das deutsche Recht _____	131
2.	Das ukrainische Recht _____	132
B.	Der Übergang einer Hypothek _____	133
I.	Der Grundsatz des Übergangs der Hypothek bei Übertragung der Forderung _____	133

II.	Der Übergang und der gutgläubige Erwerb einer Hypothek, insbesondere einer Briefhypothek _____	138
1.	Das deutsche Recht _____	139
a)	Allgemeine Grundsätze des gutgläubigen Erwerbs _____	139
b)	Hypothekenrechtliche Besonderheiten des Gutgläubenschutzes _____	140
c)	Besonderheiten des gutgläubigen Erwerbs einer Grundschuld _____	145
d)	Die Bedeutung des gutgläubigen Erwerbs der Hypothek für den deutschen Rechtsverkehr _____	147
2.	Das ukrainische Recht _____	148
a)	Die Rechtsnatur des Hypothekenbriefs nach ukrainischem Recht _____	149
aa)	Vorbemerkung zu den Grundlagen des ukrainischen Wertpapierrechts _____	149
bb)	Die gesetzliche Ausgestaltung des ukrainischen Hypothekenbriefes _____	151
cc)	Die Beurteilung der gesetzlichen Ausgestaltung des Hypothekenbriefes _____	155
b)	Der gutgläubige Erwerb einer Briefhypothek _____	157
aa)	Allgemeiner Teil zum gutgläubigen Erwerb einer Briefhypothek _____	157
bb)	Die gesetzliche Ausgestaltung des gutgläubigen Erwerbs einer Briefhypothek im Einzelnen _____	159
cc)	Der gutgläubige Erwerb einer Briefhypothek und die Rolle des staatlichen Liegenschaftsregisters _____	163
III.	Zusammenfassung zum Übergang der Hypothek nach deutschem und ukrainischem Recht _____	166
C.	Das Erlöschen der Hypothek _____	168
I.	Das Erlöschen der Hypothek als Anhängsel der Forderung _____	169
1.	Kein Erlöschen der Hypothek bei Erlöschen der Forderung und die neuen Tendenzen im deutschen Recht _____	169
2.	Die Hypothek für eine nichtige Forderung _____	171
a)	Das deutsche Recht _____	171
b)	Das ukrainische Recht _____	174
II.	Das selbständige Erlöschen der Hypothek _____	175
1.	Der Gegenstand der hypothekarischen Haftung _____	176
a)	Das deutsche Recht _____	176
aa)	Die Aufhebung des Anwartschaftsrechts gemäß den Regelungen über das Sachpfand _____	177

bb) Die Aufhebung des Anwartschaftsrechts gemäß den Regelungen über das Rechtspfand _____	178
cc) Die Beurteilung der Aufhebung des Anwartschaftsrechts _____	180
b) Das ukrainische Recht _____	184
aa) Allgemeiner Teil zur hypothekarischen Haftung _____	184
bb) Die hypothekarische Haftung bei der Bestellung einer Hypothek an einem Unternehmen _____	187
cc) Der Gegenstand der Hypothek und Gegenstand der Haftung nach ukrainischem Recht _____	190
2. Die Verwertung der Hypothek _____	192
a) Das deutsche Recht _____	192
b) Das ukrainische Recht _____	195
aa) Verwertung im Rahmen der Zwangsvollstreckung _____	195
bb) Private Verwertung und lex commissoria nach ukrainischem Hypothekenrecht _____	196
3. Fälle der (teilweisen) Nichtigkeit des Hypothekenvertrags _____	198
a) Das deutsche Recht _____	198
b) Das ukrainische Recht _____	200
4. Der Untergang des Belastungsgegenstands _____	201
III. Zusammenfassung zum Erlöschen der Hypothek im deutschen und ukrainischen Recht _____	202
Teil 3 Die „Eurohypothek“, der ukrainische Hypothekenbrief und die moderne Kreditpraxis _____	205
A. Die deutsche Grundschuld _____	206
I. Forderungsauswechslung _____	206
II. Sicherung einer Kreditlinie _____	208
III. Abschnittsfinanzierung _____	209
IV. Andere Fälle _____	210
B. Der Schweizer Schuldbrief _____	210
I. Allgemeines zum Schuldbrief _____	210
II. Der Eigentümerschuldbrief _____	212
III. Vergleich der Rechtsnatur des Schuldbriefes und der deutschen Grundschuld _____	213
C. Der ukrainische Hypothekenbrief und die moderne Kreditpraxis _____	215
I. Die Akzessorietät der ukrainischen Briefhypothek _____	215
II. Die akzessorische Rechtsnatur des Hypothekenbriefes _____	217
III. Die ukrainische Briefhypothek und der Schweizer Schuldbrief _____	218
IV. Die ukrainische Briefhypothek und die moderne Kreditpraxis _____	219
1. Forderungsauswechslung _____	219

2. Die Sicherung einer Kreditlinie und die Abschnittsfinanzierung	220
V. Zusammenfassung zum ukrainischen Hypothekenbrief _____	221
Ergebnis _____	223
I. Das ukrainische Recht _____	223
1. Allgemeine rechtspolitische Determiniertheiten des ukrainischen Hypothekenrechts _____	223
2. Allgemeine Grundsätze des ukrainischen Hypothekenrechts ____	224
3. Entstehung der ukrainischen Hypothek _____	224
4. Übertragung der ukrainischen Hypothek _____	225
5. Erlöschen der ukrainischen Hypothek _____	225
II. Das deutsche Recht _____	226
III. Der Vergleich _____	227
Literaturverzeichnis zum deutschen Teil _____	229
Literaturverzeichnis zum ukrainischen Teil _____	243
Abkürzungsverzeichnis _____	253