

Die Hypothek im Spannungsfeld zwischen sachenrechtlicher
Theorie und Rechtsanwendung

Ramazan Efe

Die Hypothek im Spannungsfeld zwischen sachenrechtlicher Theorie und Rechtsanwendung

**Eine rechtsvergleichende Analyse des deutschen und
türkischen Immobiliensachenrechts und der zentralen
Rechtsprinzipien mit besonderem Augenmerk auf das
Akzessorietätsprinzip und die Gutgläubigkeit**

Bibliografische Informationen der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar

Zugl.: Dissertation, Philipps-Universität Marburg,
Fachbereich Rechtswissenschaften, 2015

ISBN 978-3-86573-911-7

© 2016 Wissenschaftlicher Verlag Berlin

Olaf Gaudig & Peter Veit GbR

www.wvberlin.de / www.wvberlin.com

Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt.

Jede Verwertung, auch einzelner Teile, ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig. Dies gilt insbesondere für fotomechanische Vervielfältigung sowie Übernahme und Verarbeitung in EDV-Systemen.

Druck und Bindung: SDL – Digitaler Buchdruck, Berlin

Printed in Germany

€ 44,00

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
§ 1 Einführung	13
§ 2 Allgemeine Grundsätze des Sachenrechts	17
I. Bedeutung des Sachenrechts im Zusammenleben der Menschen.....	17
1. Deutschland.....	17
2. Türkei.....	19
3. Vergleich.....	19
II. Numerus-clausus-Prinzip.....	20
1. Deutschland.....	20
2. Türkei.....	21
3. Vergleich.....	23
III. Absolutheit des Sachenrechts (absolute Wirkung im Sachenrecht).....	24
1. Deutschland.....	24
2. Türkei.....	24
3. Vergleich.....	25
IV. (Materielle) Publizität („Offenkundigkeitsgrundsatz“).....	26
1. Deutschland.....	26
2. Türkei.....	27
3. Vergleich.....	28
V. Spezialität („Bestimmtheitsgrundsatz“).....	28
1. Deutschland.....	28
2. Türkei.....	29
3. Vergleich.....	29
VI. Das Abstraktionsprinzip.....	30
1. Deutschland.....	30
2. Türkei/Vergleich.....	31
VII. Das neue Zivilgesetzbuch der Türkei von 2002 (<i>Yeni Türk Medeni Kanunu</i>).....	32
1. Der Grund für die Novellierung des Zivilgesetzbuches.....	32
2. Was ist in Bezug auf das Sachenrecht erneuert worden?.....	34

§ 3 Das Grundbuch	37
I. Historische Entwicklung	37
1. Deutschland	37
1.1 Grundbuchsystem	37
1.2. Entstehung der Grundbuchordnung und die GBO-Reform 1935	39
2. Türkei	40
2.1. Geschichte des <i>Tapu Sicili</i>	40
2.2. <i>Tapu Sicili Tüzüğü</i> (TST)	42
3. Vergleich	43
II. Prinzipien, Wirkung und äußere Form des Grundbuchs	44
1. Prinzipien des Grundbuchsystems	44
1.1. Deutschland	44
1.1.1. Antragsprinzip/Konsensprinzip/Voreintragungsprinzip	44
1.1.2. Legalitätsprinzip	46
1.1.3. (Formelles) Publizitätsprinzip (§ 12 I GBO)	47
1.1.4. Prioritätsprinzip/Rangprinzip (§§ 17, 45 GBO, § 879 BGB)	47
1.2. Türkei	49
1.2.1. Eigene-Seite-Prinzip (<i>Taşınmaza Yaprak İlkesi</i>)	50
1.2.2. Eintragungsprinzip (<i>Tescil İlkesi</i>)	50
1.2.3. Verbundenheitsprinzip (<i>Sebebe Bağlılık İlkesi</i>)	51
1.2.4. (Formelles) Offenkundigkeitsprinzip (<i>Aleniyet İlkesi</i>)/ Antragsprinzip (<i>Müracaat ve istem İlkesi</i>)	51
1.2.5. Staatshaftungsprinzip (<i>Devletin Sorumluluğu İlkesi</i>)	52
1.2.6. (Fester)Rangprinzip (<i>Sabit Derece İlkesi</i>)	53
1.3. Vergleich	55
2. Wirkungen der Eintragung	63
2.1. Deutschland (insbesondere: öffentlicher Glaube des Grundbuchs)	63
2.2. Türkei	64
2.3. Vergleich	64
3. Äußere Form	65
3.1. Deutschland	65
3.1.1. Begrifflichkeit/Ordnung im Grundbuchamt	65
3.1.2. Zusammenstellung eines Grundbuchblattes	66

3.2. Türkei	70
3.2.1. Begrifflichkeit/Ordnung im <i>Tapu Sicil Dairesi</i>	70
3.2.2. Zusammenstellung eines <i>Taşınmaz Yaprağı</i>	71
3.3. Vergleich	76
III. Gegenstand der Eintragung	79
1. Deutschland	79
2. Türkei	81
3. Vergleich	82

§ 4 Kreditsicherungsrechte	85
I. Bedeutung und Überblick	85
1. Bedeutung	85
2. Überblick	87
2.1. Deutschland	87
2.2. Türkei/Vergleich	89
II. Die Entwicklung der Grundpfandrechte im Geschäftsverkehr seit 1900	91
1. Deutschland	91
2. Türkei/Vergleich	93
III. Wesen und Grundsätze der Grundpfandrechte (insb. betreffend die Hypothek)	95
1. Deutschland	95
2. Türkei	97
3. Vergleich	99
4. Gibt es Pfandrechtsprivilegien?	100
IV. Die Akzessorietät (insbesondere Hypothek)	100
1. Abgrenzung der Akzessorietät	101
1.1. Deutschland	101
1.2. Türkei/Vergleich	105
2. Inhalt der Akzessorietät	114
2.1. Deutschland	114
2.1.1. Entstehung/Erlöschen	115
2.1.2. Umfang	116
2.1.3. Zuständigkeit	117

2.1.4. Durchsetzung.....	118
2.2. Türkei.....	121
2.2.1. Entstehung/Erlöschen.....	122
2.2.2. Stellungnahme.....	124
2.2.3. Umfang/Zuständigkeit.....	127
2.2.4. Durchsetzung.....	129
2.3. Vergleich.....	130
3. Besondere Typen der Hypothek.....	133
3.1. Deutschland.....	134
3.2. Türkei/Vergleich.....	136
§ 5 Der Erwerb der Hypothek vom Berechtigten.....	139
I. Erwerbsformen der Hypothek.....	139
1. Deutschland.....	139
2. Türkei.....	140
3. Vergleich.....	141
II. Begründung der Hypothek (Ersterwerb vom Berechtigten).....	141
1. Fall.....	141
2. Deutschland (§§ 873 I, 1113 I, 1115 I, 1116 I, 1117 BGB).....	141
2.1. Belastungsobjekt.....	141
2.2. Bestehen einer zu sichernden Forderung.....	142
2.2.1. Rechtsgrund der Forderung.....	142
2.2.2. Bestimmtheit der Forderung.....	143
2.3. Dingliche Einigung/Eintragung.....	144
2.3.1. Einigung.....	144
2.3.2. Eintragung der Hypothek in das Grundbuch (Realakt).....	146
2.3.3. Einigung im Zeitpunkt der Eintragung.....	147
2.4. Übergabe des Hypothekenbriefs.....	148
2.5. Berechtigung zur Hypothekengewährung.....	149
3. Türkei (§§ 856, 881 I tZGB).....	151
3.1. Rechtsgrund/Hypothekenvereinbarung (<i>Hukukî Sebep/</i> <i>İpotek Sözleşmesi</i>).....	151
3.1.1. Parteien der Vereinbarung (<i>Sözleşmenin Tarafları</i>).....	152

3.1.2. »Essentialia Negotii« (<i>Sözleşmenin Unsurları</i>).....	154
3.1.2.1. Bestimmtes Grundstück und bestimmte (zu sichernde) Forderung (<i>belirli Taşınmaz/Alacak</i>).....	154
3.1.2.2. Verpflichtungsgeschäft (<i>Borçlandırıcı Sebep</i>).....	158
3.1.2.3. Rangvereinbarung.....	159
3.1.3. Form der Vereinbarung (<i>Sözleşmenin Şekli</i>).....	160
3.2. Eintragungsantrag (<i>Tescil Talebi</i>).....	160
3.3. Eintragung ins Grundbuch (<i>Tapu Siciline Tescil</i>).....	161
4. Vergleich.....	162
III. Übertragung der Hypothek (Zweiterwerb vom Berechtigten).....	164
1. Fall.....	164
2. Deutschland.....	164
2.1. Abtretung der gesicherten Forderung.....	165
2.1.1. Der Abtretungsvertrag.....	165
2.1.2. Inhaberschaft der Forderung.....	166
2.2. Übergang der Hypothek nach § 1153 I BGB.....	167
3. Türkei/Vergleich.....	167
3.1. Abtretung der gesicherten Forderung (<i>Alacağın temliki</i>).....	167
3.1.1. Der Abtretungsvertrag.....	168
3.1.2. Inhaberschaft der Forderung.....	170
3.2. Übergang der Hypothek nach § 189 BK.....	170
3.3. Randbemerkung.....	171
§ 6 Der Erwerb der Hypothek vom Nichtberechtigten	173
I. Der gutgläubige Erwerb im Immobilienrecht.....	173
1. Deutschland.....	173
2. Türkei/Vergleich.....	176
2.1. Inhalt.....	176
2.2. Ausschlussgründe.....	179
2.3. Zusammenfassung.....	182
II. Der Ersterwerb der Hypothek vom Nichtberechtigten.....	182
1. Deutschland (§ 892 BGB).....	182
1.1. Fall.....	182

1.2. Voraussetzungen.....	183
1.2.1. Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrsgeschäfts.....	183
1.2.2. Rechtsschein der Berechtigung, § 891 BGB.....	184
1.2.3. Gutgläubigkeit des Erwerbers.....	186
1.2.4. Keine Zerstörung des guten Glaubens.....	187
2. Türkei (§§ 1023, 1024 tZGB).....	187
2.1. Eine rechtsgrundlose Eintragung (<i>Yolsuz bir tescilin bulunması</i>).....	188
2.2. Erwerb des Rechts durch einen Dritten (<i>Üçüncü Kişi tarafından Hak kazanılması</i>).....	188
2.3. Gutgläubigkeit des Dritten (<i>Kazananın iyi niyetli olması</i>).....	189
2.4. Erwerb eines dinglichen Rechts (<i>Ayni hak kazanılması</i>).....	191
3. Vergleich.....	192
III. Der Zweiterwerb der Hypothek vom Nichtberechtigten.....	195
1. Deutschland.....	195
1.1. Fälle.....	195
1.2. Voraussetzungen (§ 892 I BGB).....	197
2. Türkei/Vergleich.....	198
2.1. Fallgruppe.....	198
2.2. Voraussetzungen (§§ 1023, 1024 tZGB).....	201
§ 7 Der „Schulfall“ der forderungsentkleideten Hypothek.....	205
I. Fallbeispiel und Problemdarstellung.....	205
II. Lösungsansätze in Deutschland.....	209
1. Ansichten.....	209
1.1. Einheitstheorie/Mitreißtheorie.....	209
1.2. Trennungstheorie.....	210
2. Stellungnahme.....	212
III. Lösungsansätze in Türkei.....	218
1. Lösung des Falles.....	218
2. Stellungnahme.....	218
IV. Übertragbarkeit der Lösungsansätze.....	220

§ 8 Gesamtzusammenfassung	223
I. Zu § 2.....	223
II. Zu § 3.....	224
III. Zu § 4.....	227
IV. Zu § 5.....	231
V. Zu § 6.....	233
VI. Zu § 7.....	236
VII. Novellierungsvorschlag für Deutschland.....	237
VIII. Stellungnahme zum türkischen Rechtssystem und eine Zukunftsprognose.....	238
Literaturverzeichnis	240
Begrifflichkeiten	263
Anhang	267