

Einführung.....	14
Allgemeines.....	16
Kapitel 1 . Rechtsentwicklung.....	16
1 . Deutschland.....	16
2 . China	19
3 . Zusammenfassung.....	23
Kapitel 2 . Abstraktionsprinzip und dingliches Rechtsgeschäft.....	25
1. Trennungsprinzip und Abstraktionsprinzip im deutschen Recht.....	25
2. Rezeption des Abstraktionsprinzips im chinesische Recht.....	26
2.1 § 72 Abs. 2 allgemeine Grundsätze des Zivilrechts.....	26
2.2 § 41 Sicherungsrechtsgesetz.....	26
2.3 Streit über das Abstraktionsprinzip.....	27
Kapitel 3 Die Typen des Immobiliensicherungsrechts	31
1 Deutschland.....	31
1.1 Hypothek.....	31
1.1.1 Briefhypothek und Buchhypothek.....	31
1.1.2 Sicherungshypothek und Verkehrshypothek.....	33
1.1.3 Rechtsgeschäftliche und gesetzliche Hypothek...34	
1.1.4 Gesamthypothek und Einzelhypothek	34
1.2 Grundschild	34
2 China.....	35
3 Zusammenfassung	37
Hypothek.....	38
Kapitel 4 Grundsätze der Hypothek	38
1 Deutschland.....	38
1.1 Akzessorietät.....	38
1.1.1 Akzessorietät in der Entstehung.....	39
1.1.2 Akzessorietät im Umfang.....	40
1.1.3 Akzessorietät in der Zuständigkeit.....	40
1.1.4 Akzessorietät in der Durchsetzung.....	41

1.1.5	Akzessorietät im Erlöschen	42
1.1.6	Ursache der Durchbrechung der Akzessorietät...	42
1.2	Bestimmtheit.....	43
1.2.1	Hypothekengegenstand.....	43
1.2.2	Forderung.....	44
1.2.3	Zins und Nebenleistungen.....	45
1.3	Publizität.....	45
1.4	Dingliche Surrogation	46
1.4.1	Objekt der dinglichen Surrogation.....	47
1.4.1.1	Versicherungsforderung.....	47
1.4.1.2	Schadensersatzanspruch.....	47
1.4.2	Rechtsstellung des Hypothekars.....	48
2	China.....	49
2.1	Akzessorietät.....	49
2.1.1	Entstehungsakzessorietät	49
2.1.2	Übertragungsakzessorietät.....	50
2.1.3	Umfangsakzessorietät.....	50
2.1.4	Durchsetzungsakzessorietät	51
2.1.5	Erlöschensakzessorietät	52
2.2	Publizität.....	53
2.3	Spezialitätsgrundsatz.....	53
2.4	Dingliche Surrogation	54
2.4.1	Objekt der dinglichen Surrogation.....	54
2.4.1.1	Versicherungsforderungen.....	55
2.4.1.2	Schadensersatzanspruch.....	55
2.4.1.3	Entscheidungsforderung.....	57
2.4.2	Stellung des Hypothekars.....	58
3	Zusammenfassung.....	58
Kapitel 5	Begründung einer Hypothek.....	60
1	Deutschland.....	60

1.1	Einigung.....	60
1.2	Grundbuch.....	61
1.3	Brief.....	62
1.4	Eintragung.....	63
1.4.1	Der Vorgang der Eintragung.....	63
1.4.2	Inhalte der Eintragung.....	64
1.4.3	Übereinstimmung.....	65
1.5	Gutgläubiger Erwerb.....	65
2	China.....	67
2.1	Hypothekenvertrag.....	68
2.1.1	Form, Parteien und Inhalte des Vertrags.....	68
2.1.1.1	Form.....	68
2.1.1.2	Die Parteien des Sicherungsvertrags.....	68
2.1.1.3	Der Inhalt des Sicherungsvertrages.....	69
2.1.2	Nichtigkeit des Sicherungsvertrags.....	70
2.1.3	Unter Kontrolle der AGB.....	71
2.2	Eintragung.....	72
2.2.1	Register.....	72
2.2.2	Eintragungspflicht und Freiwilligkeit.....	73
2.2.3	Die zuständige Registrierungsbehörde.....	75
2.3	Gutgläubiger Erwerb.....	77
2.3.1	Voraussetzung.....	77
2.3.2	Der Fall.....	80
3	Zusammenfassung.....	82
Kapitel 6 Entstehung der gesetzlichen und Zwangsgrundpfandrechte		87
1	Deutschland.....	87
1.1	Sicherungshypothek nach § 1287 BGB.....	87
1.2	Bauhandwerksicherungshypothek gemäß § 648 BGB	88
1.3	Entstehung der Grundpfandrechte nach ZPO.....	90
2	China.....	91

3 Zusammenfassung.....	93
Kapitel 7 Gegenstand der Hypothek.....	94
1 Deutschland.....	94
1.1 Grundstück.....	95
1.2 Bestandteile und Erzeugnisse	96
1.3 Zubehör	97
1.3.1 Erstreckung der Haftung.....	97
1.3.2 Enthftung des Zubehörs.....	98
1.4 Miet- und Pachtforderungen	100
1.5 Nießbrauch am Grundstück	102
1.6 Versicherungsforderung	103
1.7 Grundstücksgleiche Rechte.....	104
1.8 Andere der hypothekarischen Haftung unterliegende Gegenstände.....	105
2 China.....	105
2.1 Beschränkter Umfang der belastbaren Gegenstände.....	105
2.1.1 Staatliches und kollektives Eigentum	105
2.1.2 Das Gebrauchsrecht an kollektiveigenem Land	106
2.1.3 Rechtmäßig versiegelte, gepfändete und überwachte Vermögen	107
2.1.4 Die dem öffentlichen Interessen dienenden Anlagen.....	107
2.1.5 Andere Verbotsbestimmungen.....	108
2.2 Hypothekengegenstand	108
2.2.1 Das Landgebrauchsrecht an staatseigenem Land.....	109
2.2.2 Gebäude und andere mit dem Land verbundene Sachen.....	110
2.2.2.1 Einheit zwischen Landgebrauchsrecht und Gebäudeeigentum.....	111

2.2.2.2.Die getrennte Hypothekenbestellung.....	111
2.2.2.3Hypothek am Privatwohnhaus der Dorfbevölkerung und Hoflandrecht	113
2.2.3 Bestandteile und Zubehör	113
2.2.4 Früchte	115
2.2.5 Versicherungsforderung	116
3 Zusammenfassung	116
Kapitel 8 Umfang der Haftung	122
1 Deutschland.....	122
2 China.....	123
3 Zusammenfassung.....	125
Kapitel 9 Der Rang der Hypothek	126
1. Deutschland.....	126
1. Rang	126
2. Feste und gleitende Rangordnung.....	128
2. China.....	129
Kapitel 10 Rechtsverhältnis zwischen Eigentümer und Gläubiger	131
1. Deutschland.....	131
1.1 Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch.....	131
1.2 Unterlassungsanspruch des Gläubigers bei drohender Verschlechterung	131
1.3Der Gläubigerschutz gemäß § 1133 BGB	133
1.4Verfügungsverbot gemäß § 1136 BGB	134
1.5Ablösungsrecht des Eigentümers.....	136
1.6Einwendung und Einreden des Eigentümers.....	137
1.6.1Einwendungen gegenüber dem ursprünglichen Gläubiger.....	137
1.6.2Einwendungen und Einreden gegenüber dem Erwerber.....	138
1.7Verfallabrede	139

2.China	142
2.1Sicherung der Hypothek.....	142
2.1.1Abwehrrecht des Gläubigers.....	142
2.1.2Anspruch auf Wiederherstellung und zusätzliche Sicherheit.....	144
2.2Veräußerung.....	145
2.2.1Einschlägige Rechtsvorschriften – § 49 SG und § 191 SRG.....	145
2.2.2Vergleich beider Vorschriften.....	145
2.3Ein Problem aus § 35 SG	148
2.4Verfallabrede	150
3 Zusammenfassung.....	150
Kapitel 11Die Verwirklichung der Hypothek.....	153
1 Deutschland.....	153
1.1Die Voraussetzung der Verwirklichung der Hypothek ..	154
1.2Zwangsweise Befriedigung des Gläubigers.....	154
1.2.1Vollstreckungstitel	154
1.2.2Zwangsversteigerung.....	156
1.2.3Zwangsverwaltung.....	159
2 China.....	160
2.1 Sicherungsfälle.....	160
2.2 Unterschied der Vorschriften von § 195 SRG und § 53 SG.....	161
2.3 Versteigerung (freiwillig oder zwangsweise).....	162
2.3.1 Verfahren der Versteigerung	163
2.3.2 Belastungen auf dem Versteigerungsobjekt.....	166
2.3.3 Eigentumsübertragung.....	167
2.3.4 Verteilung der Versteigerungserlöse.....	167
2.4 Verkaufen.....	167
2.5 Verrechnung.....	168

3 Zusammenfassung	168
Kapitel 12 Erlöschen des Hypothekenrechts	171
1. Deutschland	171
1.1 Zwangsvollstreckung	171
1.2 Aufhebungen	172
2 China	173
3 Zusammenfassung	173
Kapitel 13 Grundpfandrecht in der Insolvenz	175
1 Deutschland	175
1.1 Allgemein	175
1.2 Zusammentreffen von persönlicher Haftung und Sachhaftung	176
1.3 Realisierung des Absonderungsrechts	177
1.3.1 Zwangsvollstreckung	177
1.3.2 Freihändige Verwertung	178
1.4 Einstellungsgründe	178
1.5 Insolvenzplan	179
1.6 Anfechtung	180
1.6.1 Kongruente oder inkongruente Deckung	180
1.6.2 Zeitpunkt der Anfechtung	182
2 China	183
2.1 Allgemein	183
2.2 Zusammentreffen von persönlicher Haftung und Sachhaftung	184
2.3 Der Vergütungsanspruch der Arbeitnehmer	184
2.4 Insolvenzverfahrensablauf	187
2.5 Realisierung des Absonderungsrechts	188
2.6 Vergleich	190
2.7 Insolvenzplan	191
2.8 Anfechtung	193

3 Zusammenfassung	194
Kapitel 14 Gesamthypothek	197
1. Deutschland	197
1. Einführung	197
2. Entstehung der Gesamthypothek	198
3. Verteilung der Gesamthypothek	199
4. Tilgung und Regress	200
5. Verzicht auf die Gesamthypothek	200
2. China	202
Kapitel 15 Höchstbetragshypothek	205
1. Deutschland	205
1.1 Entstehung	205
1.2 Feststellung	206
1.3 Übertragung	207
1.4 Anwendung in der Praxis	208
1.4.1 Verdeckte Höchstbetragshypothek	209
1.4.2 Grundschild	210
1.4.3 Abstrakte Hypothek	210
2. China	211
2.1 Umfang der gesicherten Forderung	211
2.1 Übertragung	212
2.2 Feststellung	213
2.3 Verwirklichung der Höchstbetragshypothek	214
3 Zusammenfassung	214
Kapitel 16 Mortgage	217
1 Die Mortgage in Hongkong	217
2 Grundtypen der Mortgage	218
3 Rechtsnatur der Mortgage	220
3.1 Sicherungsübereignung	220
3.2 Hypothek	221

4 Begründung.....	222
5 Mortgage und Bauträgerkauf	223
Dianrecht.....	226
Kapitel 17Dianrecht	226
1 Allgemeines	226
2 Das Wesen des Dianrechts.....	227
2.1Nießbrauchrecht	227
2.1 Ein Sicherungsrecht mit Charakter des Nießbrauchrechts	228
3 Bestellung des Dianrechts	229
4 Bewertung.....	230
Grundschild.....	232
Kapitel 18Sicherungsgrundschild	232
1 Rechtsnatur der Grundschild	232
2. Anwendung der Grundschild	232
3Sicherungsgrundschild und isolierte Grundschild	235
3.1Der Begriff der Sicherungsgrundschild	235
3.2§ 1192 Abs. 1a BGB	236
4 Umwandlung zwischen Hypothek und Grundschild	238
5 Begründung der Grundschild.....	239
6 Sicherungsvertrag.....	239
6.1 Begriff, Form und Rechtsnatur des Sicherungsvertrages	239
6.2 Die Parteien des Sicherungsvertrags	241
6.3 Inhalt des Sicherungsvertrages.....	243
6.3.1 Erweiterte Zweckerklärung.....	243
6.3.1.1Schuldner und Eigentümer sind identisch.....	244
6.3.1.2Schuldner und Eigentümer sind nicht identisch	244

6.3.2	Sicherung des Ersatzanspruchs	246
6.3.3	Andere Bestimmung des Sicherungsvertrags....	246
7	Einrede und Einwendung	246
7.1	Gegen den ursprünglichen Gläubiger	246
7.2	Einwendungen und Einreden gegenüber dem Zessionar	247
7.2.1	Nach altem Recht	247
7.2.2	Nach neuem Recht.....	249
8	Leistung auf Grundschild und Forderung	250
8.1	Identität von Eigentümer und Schuldner.....	250
8.2	Nichtidentität von Eigentümer und Schuldner.....	251
8.2.1	Leistung durch Eigentümer	251
8.2.2	Zahlung durch den persönlichen Schuldner	253
8.3	Leistungen durch Dritte	253
9	Rückgewähranspruch.....	254
9.1	Grundlage.....	254
9.2	Verschiedene Rückgewährarten	256
9.3	Abtretung des Rückgewähranspruchs	257
9.4	Zulässigkeit der Einschränkung des Rückgewähranspruchs.....	258
9.4.1	Der Ausschluss des Rückgewähranspruchs	258
9.4.2	Der Ausschluss der Abtretung des Rückgewähranspruchs	258
9.4.3	Die Beschränkung des Rückgewähranspruchs	259
9.5	Sicherung des Rückgewähranspruchs.....	260
10	Übernahme der persönlichen Haftung	261
11	Verwertung der Sicherungsgrundschild	262
	Eigentümergrundschild	265
	Kapitel 19 Eigentümergrundschild.....	265
1	Arten der Eigentümergrundschild	265

1.1	Ursprüngliche	und	nachträgliche	
	Eigentümergrundschild	.....		265
1.2	Vorläufige und endgültige	Eigentümergrundschild		266
1.3	Künftige	Eigentümergrundschild	.....	267
2	Bedeutung der	Eigentümergrundschild	.....	267
3	Begründung der	Eigentümergrundschild	.....	267
4	Zwangsvollstreckungsunterwerfung	.....		268
5	Zinsen	.....		269
6	Pfändung der	Eigentümergrundschild	.....	271
7	Verfügung der	Eigentümergrundschild	.....	272
7.1	Verfügung	über	vorläufige	
	Eigentümergrundschild	.....		272
7.2	Verfügung	über	die künftige	
	Eigentümergrundschild	.....		272
	Löschungsvormerkung und Löschungsanspruch	.....		274
1	Löschungsvormerkung	.....		274
1.1	Rechtsnatur	und	Berechtigter der	
	Löschungsvormerkung	.....		274
1.2	§ 883 BGB und § 1179 BGB	.....		274
2	Löschungsanspruch	.....		275
2.1	Rechtsnatur des	Löschungsanspruchs	.....	275
2.2	Gläubiger, Eintragung und Ausnahme	.....		276
2.3	Ausschluss des	Löschungsanspruchs	.....	278
2.4	Löschungsanspruch in der	Zwangsversteigerung	.....	279
2.4.1	Eigentümergrundschild	in	der	
	Zwangsversteigerung	.....		279
2.4.2	Löschungsanspruch	bei	erlöschenden	
	Grundpfandrechten	.....		279
2.4.3	Löschungsanspruch bezüglich	eines bestehen		
	bleibenden Grundpfandrechts	.....		280