

DANIELA BÖNING

Grundpfandrechte in Deutschland und den USA

*Veröffentlichungen
zum Verfahrensrecht
78*

Mohr Siebeck

Veröffentlichungen zum Verfahrensrecht
Band 78

herausgegeben von
Rolf Stürner und Gerhard Walter



Daniela Böning

Grundpfandrechte in Deutschland und den USA

Unter besonderer Berücksichtigung des Rechts
des Bundesstaates Kalifornien

Mohr Siebeck

Daniela Böning, geboren 1982; Studium der Rechtswissenschaft in Frankfurt am Main, Freiburg i.Br. und Berkeley, Kalifornien, USA; Rechtsanwältin in Frankfurt am Main.

ISBN 978-3-16-150725-0 / eISBN 978-3-16-162974-7 unveränderte eBook-Ausgabe 2024
ISSN 0722-7574 (Veröffentlichungen zum Verfahrensrecht)

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

© 2011 Mohr Siebeck Tübingen.

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Das Buch wurde von Gulde-Druck in Tübingen auf alterungsbeständiges Werkdruckpapier gedruckt und gebunden.

Meinen Eltern

Vorwort

Die vorliegende Arbeit mit dem Titel „Grundpfandrechte in Deutschland und den USA – Unter besonderer Berücksichtigung des Rechts des Bundesstaates Kalifornien –“ wurde im Sommersemester 2010 von der Juristischen Fakultät der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg im Breisgau als Dissertation angenommen. Die mündliche Prüfung fand am 12. und 13. Juli 2010 statt. Die Arbeit hat im Hinblick auf die amerikanische Rechtslage Stand Mitte 2009. Die Ausführungen zur deutschen Rechtslage wurden zum Zwecke der Veröffentlichung noch einmal aktualisiert und berücksichtigen bis Oktober 2010 erschienene Literatur und Rechtsprechung.

Meinem Doktorvater, Herrn Prof. Dr. Rolf Stürner, danke ich herzlichst für die Anregung zu diesem interessanten und praktisch relevanten Thema sowie für die vorbildliche Betreuung der Arbeit während ihres gesamten Entstehungsprozesses. Darüber hinaus habe ich Herrn Prof. Dr. Alexander Bruns für die zügige Erstellung des Zweitgutachtens zu danken.

Besonderer Dank gebührt daneben auch Charles Hansen, Edmund Regalia und Steven Morger, deren ausgesprochen spannende und lehrreiche Vorlesungen zum amerikanischen Grundstücksrecht allgemein und über mortgages im Besonderen ich während meines LL.M.-Studiums an der University of California, Berkeley, besuchen durfte. Ohne sie wäre mir die Anfertigung dieser Arbeit so nicht möglich gewesen. Insbesondere bei Herrn Charles Hansen, der mich während meiner Studienzeit in Kalifornien intensiv betreut hat und mir auch nach meiner Rückkehr nach Deutschland jederzeit für weitere Fragen zur Verfügung stand, möchte ich mich hiermit nochmals herzlichst bedanken.

Schließlich möchte ich meinen großartigen Eltern dafür danken, dass sie mich auf ihre unvergleichliche Art schon zu Studienzeiten aber auch während der Anfertigung dieser Arbeit stets rückhaltlos unterstützt und nie an mir gezweifelt haben. Ihnen widme ich diese Arbeit.

Langen, im Dezember 2010

Daniela Böning

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis.....	XXV
 Einleitung.....	 1
A. Gang der Untersuchung.....	4
B. Rechtsquellen des amerikanischen mortgage law	5
C. Unterscheidung zwischen Rechten at law und Rechten in equity	9
D. System der estates im amerikanischen Grundstücksrecht	10
E. Ursprung des amerikanischen Hypothekenrechts im englischen common law und seine Terminologie.....	12
 Teil I: Grundlagen des deutschen und amerikanischen Hypothekenrechts.....	 15
A. Funktion und Rechtsnatur.....	15
I. Deutsches Recht.....	15
II. Amerikanisches Recht.....	16
1. Allgemeines Sicherungskonzept	16
2. Rechtsnatur einer mortgage	17
3. Auswirkungen des Theorienstreits	18
III. Zusammenfassung	21

B. Arten vertraglicher Grundpfandrechte.....	22
I. Deutsches Recht.....	22
1. Hypothek, §§ 1113 ff. BGB.....	22
a. Sicherungshypothek, § 1184 BGB.....	23
b. Höchstbetragshypothek, § 1190 BGB.....	23
c. Gesamthypothek, § 1132 BGB.....	24
d. Eigentümerhypothek, § 1177 II BGB.....	24
2. Grundschuld, §§ 1191 ff. BGB.....	25
a. Eigentümergrundschuld, §§ 1196 I, 1177 I 1, 1192 I BGB.....	26
b. Rentenschuld, § 1199 BGB.....	26
3. Vertragliche Gestaltungsformen.....	27
II. Amerikanisches Recht.....	28
1. Purchase money mortgage.....	28
2. Credit line mortgage.....	29
3. Eigentümerhypothek vs. concept of merger.....	30
4. Equitable mortgage.....	30
5. Getarnte mortgages.....	31
a. Deed absolute.....	32
b. Land installment contract.....	33
c. Negative pledge.....	35
6. Vertragliche Gestaltungsformen.....	36
7. Exkurs: Mortgage und deed of trust.....	37
III. Zusammenfassung.....	40
C. Bestellung.....	41
I. Deutsches Recht.....	41
1. Einigung und Eintragung, § 873 I BGB.....	41
2. Berechtigung des Sicherungsgebers.....	42
3. Forderungsentstehung.....	43
a. Arten sicherungsfähiger Forderungen.....	43
b. Wirksamkeit der zu sichernden Forderung.....	44
4. Gegebenenfalls Briefübergabe, § 1117 I 1 BGB.....	44
5. Belastungsgegenstand.....	45
II. Amerikanisches Recht.....	46
1. Formalien der Bestellung.....	46

2. Forderungsentstehung	47
a. Arten sicherungsfähiger Forderungen	47
b. Wirksamkeit der zu sichernden Forderung	49
aa. Einzelstaatliche Wuchergesetze	49
bb. Bundesgesetzliche Regelungen.....	50
3. Notwendigkeit der Gewährung einer Gegenleistung (consideration).....	51
4. Belastungsgegenstand	52
III. Zusammenfassung	53
D. Umfang des Haftungsverbands	54
I. Deutsches Recht.....	54
1. Bestandteile des Grundstücks	54
a. Wesentliche Bestandteile, §§ 93, 94 BGB.....	54
b. Ausnahme: Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB.....	55
c. Rechte als Bestandteile eines Grundstücks, § 96 BGB.....	56
2. Zubehör, §§ 97, 1120 BGB.....	56
3. Miet- und Pachtzinsforderungen, § 1123 BGB	58
4. Wiederkehrende Leistungen, § 1126 BGB.....	58
5. Versicherungsforderungen, §§ 1127, 1128 BGB	58
6. Entschädigungszahlungen nach Enteignung	60
II. Amerikanisches Recht.....	60
1. Bestandteile des Grundstücks	60
a. Improvements und appurtenances	60
b. Fixtures	61
aa. Fixture-Begriff in den verschiedenen Bundesstaaten.....	62
bb. Rechtslage in Kalifornien im Einzelnen	66
cc. Wirkung vertraglicher Vereinbarungen.....	68
2. Miet- und Pachtzinsforderungen	69
a. Voraussetzungen der Mithaftung.....	69
aa. Bestellung der mortgage geht Abschluss des Miet- bzw. Pachtvertrags zeitlich voraus	69
bb. Mortgage verleiht Gläubiger Recht zum Besitz	70
b. Haftungsausdehnung auf Miet- und Pachteinkünfte in besonderen Fällen.....	71
aa. Mortgagee in possession-Regel	71
bb. Receivership	72
c. Abtretung	74
aa. Rechtslage in Kalifornien	79

bb. Versuch der Harmonisierung: Der Uniform Assignment of Rents Act von 2005.....	81
3. Versicherungsforderungen	82
4. Entschädigungszahlungen nach Enteignung	82
5. After-acquired property-Klauseln	83
III. Zusammenfassung.....	86
E. Enthftung.....	87
I. Deutsches Recht.....	87
1. Enthftung durch Veräußerung und Entfernung, § 1121 BGB	87
2. Veräußerung im Rahmen ordnungsgemäßer Wirtschaft, § 23 I 2 ZVG.....	88
3. Enthftung ohne Veräußerung, § 1122 BGB.....	88
II. Amerikanisches Recht.....	89
1. Holz, Feldfrüchte und Ähnliches	89
2. Durch den Uniform Commercial Code geschützte Käufer	91
a. Buyers that receive delivery, UCC § 9-317 (b)	91
b. Buyers in ordinary course of business, UCC § 9-320 (a).....	92
c. Buyers of consumer goods, UCC § 9-320 (b).....	93
III. Zusammenfassung.....	93
F. Übertragungsgeschäfte	94
I. Deutsches Recht.....	94
1. Übertragungsgeschäfte des Grundpfandgläubigers	94
a. Übertragung der Hypothek	94
b. Übertragung der Grundschuld	95
c. Exkurs: Sekundärmarkthandel mit grundpfandrechtlch besicherten Krediten.....	96
aa. Gutgläubiger Zweiterwerb von Hypothek und Grundschuld, § 892 I 1 BGB.....	96
bb. Gutgläubig einredefreier Zweiterwerb der Hypothek, §§ 1138, 1157 S. 2 BGB	97
cc. Gutgläubig einredefreier Zweiterwerb der Grundschuld....	98
dd. Erweiterung der öffentlichen Glaubenswirkung des Grundbuchs, § 1155 BGB	99

ee. Geänderte Rahmenbedingungen für den Sekundärmarkthandel seit Inkrafttreten des Risikobegrenzungsgesetzes	99
2. Übertragung des belasteten Grundstücks durch den Sicherungsgeber	101
a. Zulässigkeit der Übertragung	101
b. Rechtsfolgen der Übertragung	102
II. Amerikanisches Recht	102
1. Übertragung der mortgage durch den Gläubiger	102
2. Exkurs: Sekundärmarkthandel mit hypothekarisch besicherten promissory notes und das Prinzip des holder in due course	104
3. Übertragung des belasteten Grundstücks durch den Schuldner	108
a. Zulässigkeit und Wirkung	108
b. Beschränkung der Verfügungsmacht durch due on sale- Klauseln	109
III. Zusammenfassung	110
G. Realisierung	111
I. Deutsches Recht	111
1. Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung	111
a. Eintritt des Sicherungsfalls	111
b. Vorliegen eines Vollstreckungstitels, §§ 704, 794, 750 ZPO	112
2. Durchführung der Zwangsvollstreckung	114
a. Zwangsversteigerung, §§ 15 ff. ZVG	115
aa. Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens	115
bb. Wirkung des Anordnungsbeschlusses	115
cc. Durchführung der Versteigerung	116
dd. Wirkung der Versteigerung	117
ee. Verteilungstermin	117
b. Zwangsverwaltung, §§ 146 ff. ZVG	118
aa. Einleitung	118
bb. Wirkung des Anordnungsbeschlusses	118
cc. Durchführung der Zwangsverwaltung	119
dd. Verteilungstermin	119
3. Alternative Befriedigungsmethoden: Freihändige Verwertung	119

II. Amerikanisches Recht.....	120
1. Vollstreckung im Wege des foreclosure	120
a. Gerichtliches oder außergerichtliches foreclosure- Verfahren?.....	120
b. Gerichtliches foreclosure-Verfahren	121
c. Außergerichtliches foreclosure-Verfahren.....	124
aa. Verfassungsmäßigkeit	124
bb. Ablauf des Verfahrens.....	125
d. Sonderfall: Mixed collateral foreclosure	127
e. Wirkung der Versteigerung	129
2. Inbesitznahme des Grundstücks in title und intermediate theory-Staaten.....	130
3. Alternative Befriedigungsmethoden: Deed in lieu of foreclosure	131
III. Zusammenfassung.....	132
H. Schutzvorschriften zugunsten des Schuldners und anderer Personen .	133
I. Deutsches Recht.....	134
1. Versagung des Zuschlags bei Meistgebot unter 5/10 des Verkehrswerts, § 85 a ZVG (absolutes Mindestgebot).....	134
2. Befriedigungsfiktion gemäß § 114 a ZVG	135
3. Rechte anderer Personen.....	135
a. Versagung des Zuschlags auf Antrag bei Meistgebot unter 7/10 des Verkehrswerts, § 74 a ZVG (relatives Mindestgebot).....	135
b. Recht auf Ablösung	136
II. Amerikanisches Recht.....	136
1. Equity of redemption und right of reinstatement	137
2. Anti-deficiency Gesetze.....	138
a. Kein deficiency judgment nach privatem foreclosure- Verfahren	138
b. Kein deficiency judgment in Verbindung mit purchase money mortgages	139
c. Fair value-Konzept.....	141
3. One action rule.....	143
a. Security first rule.....	143
b. One action rule	146
c. One form of action rule	147

4. Gläubigerstrategien zur Umgehung der Schuldnerschutzgesetze	147
5. Statutory redemption	149
6. Rechte anderer Personen.....	151
a. Equity of redemption.....	151
b. Right of reinstatement	152
c. Statutory redemption	153
III. Zusammenfassung.....	153
J. Erlöschensgründe	156
I. Deutsches Recht.....	156
1. Erfüllung der gesicherten Forderung	156
a. Tilgungswirkung bei Hypotheken	156
b. Tilgungswirkung bei Grundschulden.....	157
2. Erlöschen in der Zwangsvollstreckung, § 1181 I BGB	158
3. Erlöschen kraft Rechtsgeschäfts	158
4. Kein Erlöschen kraft Konsolidation.....	158
5. In der Regel kein Erlöschen infolge gutgläubig lasten-	
freien Erwerbs.....	158
II. Amerikanisches Recht.....	159
1. Erfüllung der gesicherten Forderung	159
2. Foreclosure	159
3. Rechtsgeschäftliche Löschung bzw. Rückübertragung	160
4. Merger	160
5. Lastenfreier Grundstückserwerb eines gutgläubigen Dritten ..	161
III. Zusammenfassung.....	161
Teil II: Prioritätskonflikte	163
A. Ausgangspunkt: Zeitliche Priorität	163
I. Deutsches Recht.....	164
II. Amerikanisches Recht.....	165
III. Zusammenfassung.....	165

B. Einfluss des Registerrechts in Verbindung mit den Gutglaubensvorschriften.....	166
I. Deutsches Recht.....	166
1. Funktion und Wirkungsweise des Grundbuchs	167
a. Aufbau.....	167
b. Öffentliche Glaubenswirkung.....	167
c. Eintragungsfähige Rechte.....	169
d. Eintragungsvoraussetzungen	170
e. Wirksamkeit der Eintragung.....	170
2. Gutgläubiger Erwerb von Grundstücksrechten	171
II. Amerikanisches Recht.....	172
1. Funktion und Wirkungsweise des Registers.....	172
a. Aufbau.....	172
b. Öffentliche Glaubenswirkung.....	173
aa. Eingeschränkte Publizitätswirkung des Registers	173
bb. Nutzung des Registers angesichts fehlender positiver Publizitätswirkung.....	175
c. Eintragungsfähige Rechte.....	176
d. Eintragungsvoraussetzungen	178
e. Wirksamkeit der Eintragung.....	179
aa. Fehler im Rahmen des Eintragungsverfahrens	179
bb. Chain of title-Konzept.....	180
(1) Marketable Title Acts.....	181
(2) Behandlung von Registerlücken	182
(3) Behandlung verfrühter bzw. verspäteter Eintragungen.....	182
2. Gutgläubiger Erwerb von Grundstücksrechten	184
a. Unterschiedliche Gutglaubenssysteme	184
b. Persönlicher und sachlicher Anwendungsbereich der Gutglaubensregeln.....	185
c. Gutgläubigkeit des Erwerbers in notice und race- notice Staaten	186
d. Shelter rule	187
III. Zusammenfassung.....	188
C. Spezielle Prioritätsregelungen	188
I. Deutsches Recht.....	188
II. Amerikanisches Recht.....	189
1. Priorität von purchase money mortgages	190

2. Priorität von mechanic's liens.....	191
3. Konkurrenz von Sicherungsrechten an fixtures.....	193
a. UCC § 9-334 (d): Purchase money security interests	193
b. UCC § 9-334 (e) (1): Priorität gemäß Eintragungsreihenfolge	194
c. UCC § 9-334 (e) (2): Readily movable fixtures	195
d. UCC § 9-34 (e) (4): Manufactured homes	195
e. UCC § 9-334 (h): Construction mortgages	196
f. UCC § 9-334 (i): Konkurrierende Rechte an Feldfrüchten	197
4. Steuerpfandrechte	197
a. Steuerschulden gegenüber dem Bund.....	197
aa. Schutz bestimmter Personen.....	198
bb. Schutz bestimmter Rechte nach Bekanntmachung des Steuerpfandrechts.....	199
b. Steuerschulden gegenüber den einzelnen Bundesstaaten.....	201
5. Pfandrechte für Umweltlasten.....	201
III. Zusammenfassung.....	201
D. Rangabreden.....	202
I. Deutsches Recht.....	202
II. Amerikanisches Recht.....	203
III. Zusammenfassung.....	205
E. Rolle des Billigkeitsrechts im amerikanischen Prioritätssystem	205
F. Exkurs: Rolle der title insurance im amerikanischen Registersystem	207
I. Entstehung und Aufgabe der title insurance Industrie	207
II. Gegenstand und Besonderheiten der title insurance	209
III. Vor- und Nachteile des kombinierten Systems aus recordation und title insurance gegenüber Registern mit positiver Publizitätswirkung.....	213
IV. Gescheiterte Reformversuche: Das Torrens Title Registration System.....	214

Teil III: Stellung des Hypothekengläubigers in der Insolvenz	217
A. Grundlagen des amerikanischen Insolvenzrechts	217
I. Rechtsquellen und Zweck	217
II. Einleitung des Insolvenzverfahrens.....	220
1. Voraussetzungen des freiwilligen Insolvenzverfahrens, BC § 301.....	221
a. Insolvenzfähigkeit, BC § 109 (a).....	221
b. Vorliegen eines Insolvenzgrunds grundsätzlich nicht erforderlich.....	221
c. Verbot missbräuchlicher wiederholter Antragstellung, BC § 109 (g).....	222
d. Inanspruchnahme vorheriger Kreditberatung, BC § 109 (h).....	223
2. Voraussetzungen des unfreiwilligen Insolvenzverfahrens, BC § 303.....	223
a. Anforderungen an die Person des Antragstellers, BC § 303	223
b. Vorliegen eines Eröffnungsgrundes, BC § 303 (h).....	223
aa. Zahlungsunfähigkeit des Schuldners, BC § 303 (h) (1) ..	224
bb. Ernennung eines custodian, BC § 303 (h) (2)	224
3. Zuständiges Gericht	225
III. Verfahrensarten	226
1. Liquidation nach Chapter 7.....	226
2. Reorganisation nach Chapter 11 und 13.....	227
3. Die weiteren Reorganisationsverfahren nach Chapter 9 und 12.....	228
B. Allgemeine Folgen der Insolvenzeröffnung	229
I. Deutsches Recht.....	229
1. Entstehung der Insolvenzmasse, § 35 InsO	229
2. Übergang der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis auf den Insolvenzverwalter, § 80 InsO.....	229
3. Verbot der Einzelzwangsvollstreckung, § 89 InsO	230
a. Keine Anwendung des Vollstreckungsverbots auf den Hypothekengläubiger	230

b. Einstellung des Zwangsvollstreckungsverfahrens des Hypothekengläubigers auf Antrag des Insolvenzverwalters.....	231
aa. Einstellung der Zwangsversteigerung	231
(1) Voraussetzungen der Einstellung, § 30 d ZVG	231
(2) Schutz der Interessen des Gläubigers im Falle der Einstellung, § 30 e ZVG	232
(3) Aufhebung der Einstellung, § 30 f ZVG	233
bb. Einstellung der Zwangsverwaltung, § 153 b ZVG.....	233
4. Rückschlagsperre, § 88 InsO	234
II. Amerikanisches Recht.....	234
1. Entstehung des sog. estate, BC § 541	234
2. Ernennung des trustee in bankruptcy	236
3. Automatic stay, BC § 362.....	238
a. Vom Anwendungsbereich des automatic stay ausgenommene Vorgänge, BC § 362 (b)	239
aa. Maßnahmen zur Absicherung von Sicherungsinteressen, BC § 362 (b) (3)	239
bb. Foreclosure-Verfahren innerhalb von zwei Jahren nach Erlass eines Beschlusses gemäß BC § 362 (d) (4), BC § 362 (b) (20)	240
cc. Unzulässige wiederholte Antragstellung, BC § 362 (b) (21)	240
b. Beschränkung der Wirkungen des automatic stay in anderen Fällen, BC § 362 (c).....	241
aa. Zweiter Insolvenzantrag innerhalb eines Jahres, BC § 362 (c) (3)	241
bb. Zwei oder mehr frühere Insolvenzverfahren innerhalb eines Jahres, BC § 362 (c) (4)	242
c. Antrag auf Befreiung von den Wirkungen des automatic stay, BC § 362 (d)	243
aa. Kein angemessener Schutz der Interessen des Gläubigers, BC § 362 (d) (1).....	243
bb. Befreiung nach BC § 362 (d) (2).....	245
cc. Befreiung im Fall von single asset real estate, BC § 362 (d) (3)	246
dd. Befreiung nach BC § 362 (d) (4).....	247
III. Zusammenfassung.....	248

C. Insolvenzanfechtung.....	249
I. Deutsches Recht.....	250
1. Allgemeine Anfechtungsvoraussetzungen	250
2. Anfechtungsgründe.....	251
a. Kongruente Deckung, § 130 InsO	251
b. Inkongruente Deckung, § 131 InsO	252
c. Unmittelbar nachteilige Rechtshandlungen, §132 InsO.....	253
d. Vorsätzliche Benachteiligung, § 133 InsO	254
e. Unentgeltliche Leistung, § 134 InsO	255
3. Ausschluss der Anfechtung bei Bargeschäft, § 142 InsO.....	255
4. Rechtsfolgen der Anfechtung, § 143 InsO	256
II. Amerikanisches Recht.....	257
1. Strong-arm power des trustee, BC § 544 (a)	257
a. Pfandgläubiger, BC § 544 (a) (1)	258
b. Gläubiger nach erfolglosem Zwangsvollstreckungs-	
versuch, BC § 544 (a) (2)	259
c. Gutgläubiger Grundstückserwerber, BC § 544 (a) (3).....	259
2. Rechte des trustee kraft Subrogation, BC § 544 (b).....	262
3. Preference, BC § 547	263
a. Voraussetzungen der Anfechtung	263
b. Bedeutung der preference-Gesetze aus Sicht des	
Hypothekengläubigers	265
4. Fraudulent transfers, BC § 548	269
a. Voraussetzungen der Anfechtung	270
aa. Transaktionen mit Benachteiligungsabsicht, BC § 548....	270
bb. Transaktionen ohne äquivalente Gegenleistung, 272	
BC § 548 (a) (1) (B)	272
b. Bedeutung der fraudulent transfer Gesetze für den	
Hypothekengläubiger	273
5. Rechtsfolgen der Anfechtung.....	274
III. Zusammenfassung.....	276
D. Stellung des Hypothekengläubigers nach Insolvenzeröffnung	278
I. Deutsches Recht.....	278
1. Stellung des Hypothekengläubigers als gesicherter	
Gläubiger	278
a. Verwertungsrecht des Hypothekengläubigers gemäß	
§ 49 InsO	278

b. Verwertungsrecht des Insolvenzverwalters, §§ 159, 165 InsO	279
aa. Verwertung durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung, §§ 165 InsO, 172 ff. ZVG.....	280
bb. Freihändige Verwertung.....	281
2. Stellung des Hypothekengläubigers als Insolvenzgläubiger, § 52 InsO	281
3. Umfang der Berücksichtigung von Zinsansprüchen und Kosten der Rechtsverfolgung.....	283
II. Amerikanisches Recht.....	283
1. Stellung des Hypothekengläubigers als gesicherter Gläubiger	283
a. Recht auf abgesonderte Befriedigung aus dem Grundstück	283
b. Grundsätzlich kein eigenes Verwertungsrecht des Hypothekengläubigers.....	284
c. Schutz des Sicherungsinteresses des Hypotheken- gläubigers in der Insolvenz.....	284
aa. Nutzung, Vermietung und Verkauf von Gegen- ständen des estate, BC § 363	284
(1) Innerhalb des ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebs, BC § 363 (c).....	285
(2) Außerhalb des ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebs.....	286
(3) Verkauf von Gegenständen ohne vorhandene Belastungen, BC § 363 (f)	286
(a) Veräußerung kraft Gesetzes möglich, BC § 363 (f) (1).....	286
(b) Veräußerungserlös übersteigt den Wert sämtlicher Belastungen, BC § 363 (f) (3)	287
(c) Rechte des Dritten an dem Gegenstand sind umstritten, BC § 363 (f) (4).....	287
(d) Dritter ist gezwungen, geldwerte Kompen- sation hinzunehmen, BC § 363 (f) (5)	288
(4) Schutz gesicherter Gläubiger durch das Prinzip der adequate protection, BC § 363 (e)	288
b. Aufnahme von Krediten nach Insolvenzeröffnung, BC § 364	289
2. Stellung des Hypothekengläubigers als ungesicherter Gläubiger, BC § 506 (a) (1)	289

3. Umfang der Berücksichtigung von Zinsansprüchen und Kosten der Rechtsverfolgung	291
III. Zusammenfassung	292
E. Stellung des Hypothekengläubigers in den verschiedenen Verfahren	294
I. Wirkung der Restschuldbefreiung auf die Stellung des Hypothekengläubigers	294
1. Deutsches Recht	294
2. Amerikanisches Recht	295
3. Zusammenfassung	296
II. Stellung des Hypothekengläubigers im Rahmen der Reorganisation	297
1. Deutsches Recht	297
a. Modifikation der Rechte von Absonderungsberechtigten im Rahmen des Insolvenzplans	297
aa. Modifikation gemäß § 223 InsO	297
bb. Auswirkungen eines Kreditrahmens gemäß § 264 InsO auf die Stellung des Hypothekengläubigers	298
b. Verfahren der Planbestätigung	298
aa. Gläubigerabstimmung	299
(1) Abstimmungsverfahren	299
(2) Stellung des Hypothekengläubigers im Rahmen des Abstimmungsverfahrens	299
(3) Obstruktionsverbot, § 245 InsO	300
bb. Gerichtliche Planbestätigung, § 248 InsO	301
c. Rechtsfolgen bei gescheiterter Plandurchführung	302
2. Amerikanisches Recht	303
a. Stellung des Hypothekengläubigers im Reorganisationsverfahren nach Chapter 13	303
aa. Modifikation der Rechte des Hypothekengläubigers	304
(1) Modifikation des Zinsanspruchs	304
(2) Lien stripping	305
(3) Verzugsheilung	305
(4) Verbot der Modifikation im Fall von Eigenheimhypotheken, BC § 1322 (b) (2)	306
(a) Anwendungsbereich des Modifikationsverbots	306
(b) Reichweite des Modifikationsverbots	307
(c) Ausnahmen zum Modifikationsverbot	308

bb. Weitere Voraussetzungen der Planbestätigung, BC § 1325.....	310
(1) Freigabe der Sicherheit, BC § 1325 (a) (5) (C)	311
(2) Planbestimmungen stehen im Einklang mit BC § 1325 (a) (5) (B)	311
b. Stellung des Hypothekengläubigers in Chapter 11 Verfahren	312
aa. Behandlung gesicherter Ansprüche in Chapter 11 Verfahren.....	312
(1) Behandlung von teilweise gesicherten Gläubigern mit non-recourse Forderungen.....	312
(2) Wahlweise Behandlung nach BC § 1111 (b) (2)	313
bb. Verfahren der Planbestätigung	314
(1) Gläubigerabstimmung	315
(a) Abstimmungsverfahren	315
(b) Stellung des Hypothekengläubigers im Rahmen des Abstimmungsverfahrens.....	316
(2) Gerichtliche Planbestätigung, BC § 1129.....	318
(a) Modifikationsverbot im Hinblick auf Eigenheimhypotheken, BC § 1129 (b) (5).....	319
(b) Grenzen der Modifikation in allen anderen Fällen.....	319
(aa) Minderheitenschutz, BC § 1129 (b) (1), (a) (7) (A)	319
(bb) Fair and equitable-Standard, BC § 1129 (b)	320
c. Rechtsfolgen bei gescheiterter Plandurchführung	323
3. Zusammenfassung	324

Teil IV: Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse und abschließende Stellungnahme.....

A. Teil I und II

B. Teil III

Literaturverzeichnis

Table of Cases

Sachregister

Abkürzungsverzeichnis

a.A.	andere Ansicht
A.B.	Assembly Bill
a.F.	alte Fassung
AGZVG	Ausführungsgesetz zum Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
Am. Jur. 2d	American Jurisprudence 2nd Edition
Ariz. Rev. Stat.	Arizona Revised Statutes
BauGB	Baugesetzbuch
BayObLG	Bayerische Oberlandesgericht
BayObLGZ	Entscheidungssammlungen des Bayerischen Oberlandesgerichts in Zivilsachen
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BC	Bankruptcy Code
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungssammlungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BKR	Zeitschrift für Bank- und Kapitalmarktrecht
BWNotZ	Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg
Cal. Com. Code	California Commercial Code
Cal. Const.	California Constitution
Cal. Evidence Code	California Evidence Code
Cal. Fam. Code	California Family Code
Cal. Fin. Code	California Finance Code
Cal. Gov. Code	California Government Code
Cal. Health & Safety Code	California Health and Safety Code
Cal. Jur. 3d	California Jurisprudence 3rd Edition
Cal. Pub. Resources Code	California Public Resources Code
Cal. Rev. & Tax. Code	California Revenue and Taxation Code
CC	California Civil Code
CCP	California Code of Civil Procedure
CFR	Code of Federal Rules
CJS	Corpus Juris Secundum
Colo. Rev. Stat.	Colorado Revised Statutes

Conn. Gen. Stat.	Connecticut General Statutes
Del. Code	Delaware Code
DGVZ	Deutsche Gerichtsvollzieher Zeitung
d.h.	das heißt
DNotZ	Deutsche Notar Zeitschrift
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
ErbbauVO	Verordnung über das Erbbaurecht
EuInsVO	Europäische Insolvenzverordnung
Fed. R. Bankr. P.	Federal Rules of Bankruptcy Procedure
Fla. Const.	Florida Constitution
Fla. Stat.	Florida Statutes
GBO	Grundbuchordnung
GBV	Grundbuchverfügung (Verordnung zur Durch- führung der Grundbuchordnung)
HessEG	Hessisches Enteignungsgesetz
h.M.	herrschende Meinung
HRS	Hawaii Revised Statutes
H.P. Rep. No.	House of Representatives Report Number
IC	Indiana Code
i.d.S.	in diesem Sinne
i.H.d.	in Höhe des
i.H.v.	in Höhe von
InsO	Insolvenzordnung
Iowa Admin. Code	Iowa Administrative Code
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
Kan. Stat.	Kansas Statutes
KTS	Zeitschrift für Insolvenzrecht, Konkurs-, Treuhands- und Schiedsgerichtswesen.
KWG	Kreditwesengesetz
Ky. Rev. Stat.	Kentucky Revised Statutes
La. Rev. Stat.	Louisiana Revised Statutes
LG	Landgericht
Mass. Gen. Laws	Massachusetts General Laws
Md. Code	Maryland Code
Md. Com. Code	Maryland Commercial Code
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
Me. Rev. Stat.	Maine Revised Statutes
Mich. Comp. Laws	Michigan Compiled Laws
Minn. Stat.	Minnesota Statutes
Miss. Code	Mississippi Code

MittBayNot	Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins
Mo. Rev. Stat.	Missouri Revised Statutes
N.C. Gen. Stat.	North Carolina General Statutes
Nev. Rev. Stat.	Nevada Revised Statutes
n.F.	neue Fassung
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungs-Report Zivilrecht
N.M. Stat.	New Mexico Statutes
NY CPLR	New York Civil Practice Law and Rules
NY RPAP	New York Real Property Actions and Proceedings Code
NY GOL	New York General Obligation Law
N.Y. Jur. 2d	New York Jurisprudence 2nd Edition
NY RPL	New York Real Property Law
NZI	Neue Zeitschrift für Insolvenz und Sanierung
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungswohnungsrecht
OCG	Official Code of Georgia
Ohio Rev. Stat.	Ohio Revised Statutes
OLG	Oberlandesgericht
PfBG	Pfandbriefgesetz
Pub. L. No.	Public Law Number
RCW	Revised Code of Washington
Rev. Rul.	Internal Revenue Service Revenue Ruling
RGZ	Entscheidungssammlungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
Rpfleger	Der Deutsche Rechtspfleger
S.B.	Senate Bill
Tenn. Code	Tennessee Code
UCC	Uniform Commercial Code
USC	United States Code
USCA	United States Code Annotated
U.S. Const.	United States Constitution
Vt. Stat.	Vermont Statutes
VVG	Versicherungsvertragsgesetz
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WM	Wertpapier-Mitteilungen. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht
z.B.	zum Beispiel
ZBB	Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft

ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
ZInsO	Zeitschrift für das gesamte Insolvenzrecht
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
ZPO	Zivilprozessordnung
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Einleitung

Rechtsvergleichende Arbeiten für den Bereich grundpfandrechtlicher Kreditsicherung gibt es bereits einige, bis dato allerdings vorrangig für den europäischen Rechtsraum.¹ Mit der vorliegenden Arbeit wird dieser Fundus um eine rechtsvergleichende Analyse des US-amerikanischen Hypothekenrechts erweitert.

Für rechtsvergleichende Analysen im Bereich grundpfandrechtlicher Kreditsicherung besteht eine allgemeine kollisionsrechtliche Rechtfertigung: Wenn ein Grundstück belastet werden soll, das sich im Ausland befindet, beantwortet in Deutschland wie in den meisten ausländischen Rechtsordnungen² nämlich die sog. Lex-rei-sitae-Regel die kollisionsrechtliche Frage des anzuwendenden Rechts. Danach ist für die Entstehung und Änderung, den Über- und Untergang von Rechten an einer Sache sowie den damit zusammenhängenden Ansprüchen auf Herausgabe, Duldung, Abwehr oder wegen Nutzungen und Verwendungen das Recht des Orts der Belegenheit der Sache maßgeblich.³ Die im deutschen Kollisionsrecht in Art. 43 EGBGB kodifizierte Regel dient den Interessen des Rechtsverkehrs an klaren und sichtbaren Verhältnissen und gilt sowohl im Immobilien-, als

¹ Siehe z. B. *Rink*, Die Sicherheit von Grundpfandrechten in Deutschland und England, Diss. Freiburg, 2006; *Städtler*, Grundpfandrechte in der Insolvenz, Diss. Freiburg, 1998 (vergleicht deutsches und französisches Recht); *Kohls*, Die Hypothek im französischen und im deutschen Recht, Diss. Passau, 1999; *Schäfer*, Grenzüberschreitende Kreditsicherung an Grundstücken, Diss. Heidelberg, 1992 (vergleicht deutsches und italienisches Recht).

² Vgl. die Kodifizierungsnachweise bei *Looschelders*, IPR, S. 635 Rn. 13.

³ Zwar ist dieser Verweis nicht als direkter Verweis auf das fremde Sachrecht zu verstehen, sondern als Gesamtverweis, welcher das fremde Kollisionsrecht einschließt, vgl. § 4 I 1 EGBGB. Allerdings ist die kollisionsrechtliche Regel des Lex-rei-sitae wie bereits erwähnt in den meisten Rechtsordnungen ebenfalls anerkannt, so dass letztlich doch immer das fremde Sachrecht Anwendung findet. In den USA hat sie in Gestalt von § 223 des Restatement (Second) of the Law of Conflict (1971) Eingang in die Rechtsprechung der Gerichte gefunden, der lautet: „Whether a conveyance transfers an interest in land and the nature of the interest transferred are determined by the law that would be applied by the courts of the situs. These courts would usually apply their own local law in determining such questions.“ Für mortgages on land besteht in § 228 eine spezielle Regelung desselben Inhalts.

auch im Mobiliarsachenrecht.⁴ Sie ist ihrem Zweck entsprechend grundsätzlich nicht abdingbar. Ausnahmen werden gemäß Art. 46 EGBGB nur zugelassen, sofern im Einzelfall eine wesentlich engere Verbindung mit dem Recht eines anderen Staates vorliegt. Angenommen wurde dies in Fällen, in denen es um die Übertragung von im Ausland befindlichen beweglichen Sachen zwischen Inländern ging.⁵ Auf Immobilien ist aufgrund ihres starken örtlichen Bezugs die Ausnahmenvorschrift praktisch nicht anwendbar, da kaum ein Fall denkbar ist, in welchem nach dem Prinzip der engsten Verbindung eine Abweichung von der *Lex rei sitae*-Regel geboten wäre.⁶ Für sie ist die Anwendung eines anderen Rechts als das des Belegenheitsortes außerdem im Hinblick auf Publizitätsanforderungen schlichtweg nicht praktikabel.⁷ Für das Auslandskreditgeschäft deutscher Banken hat dies zur Konsequenz, dass immer dann eine Auseinandersetzung mit den Regelungen des Auslands erforderlich wird, wenn ein Kredit an einen Kreditnehmer im Ausland vergeben wird und durch ein Grundstück des Kreditnehmers dort gesichert werden soll oder wenn nur das Grundstück, das belastet werden soll, im Ausland gelegen ist. Die Anwendung der ausländischen Rechtsregeln kann folglich auch schon in Fällen geboten sein, in denen die Kreditvergabe selbst im Inland und nur die Sicherheitenbestellung im Ausland erfolgt. Allerdings ist insoweit das Sicherungsgeschäft gedanklich vom zugrundeliegenden Kausalgeschäft zu trennen. So unterliegt nach deutschem Kollisionsrecht das anzuwendende Recht hinsichtlich der schuldrechtlichen Vertragsbeziehung mit gewissen Einschränkungen der Wahl der Parteien (sog. *Vertragsstatut*).⁸ Fehlt es an einer entsprechenden Vereinbarung gilt für Darlehensverträge deutscher Kreditgeber gemäß

⁴ Koch/Magnus/Winkler von Mohrenfels, IPR und Rechtsvergleichung, S. 185 Rn. 2. In engem Zusammenhang hierzu steht das Zuständigkeitsprinzip, wonach dinglicher Rechtsschutz ausschließlich am Belegenheitsort gewährt werden soll, vgl. § 24 ZPO im deutschen Recht. Durch das Zusammenspiel dieser Regelungen ist im Grundstücksrecht sichergestellt, dass deutsche Gerichte ausschließlich deutsches Recht anzuwenden haben.

⁵ Für Beispielsfälle siehe von Wilmowsky, Europäisches Kreditsicherungsrecht, S. 104 (Fn. 37).

⁶ Vgl. Looschelders, IPR, S. 661 Rn. 6.

⁷ Von Wilmowsky spricht insoweit vom Lageort der Sache als dem „geeigneten und erforderlichen Anknüpfungspunkt“, vgl. von Wilmowsky, Europäisches Kreditsicherungsrecht, S. 171.

⁸ Vgl. Art. 27 EGBGB; in diesem Fall verweist das deutsche Kollisionsrecht gemäß Art. 35 I EGBGB direkt auf die Sachnormen der vereinbarten Rechtsordnung und nicht wie sonst per Gesamtverweisung zunächst in das ausländische Kollisionsrecht, vgl. Art. 4 I 1 EGBGB. An die Stelle der §§ 27 bis 37 EGBGB sind mit Wirkung zum 17.12.2009 die Vorschriften der EG-Verordnung Nr. 593/2008 über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht („Rom I-VO“) vom 17.6.2008 getreten. Art. 3 der Rom I-VO hält jedoch am Grundsatz der freien Rechtswahl fest.

Art. 28 I, II EGBGB⁹ deutsches Recht, da die Hingabe des Darlehens die charakteristische Vertragsleistung darstellt¹⁰ und somit der Vertrag die engste Beziehung zum deutschen Recht hat. Dagegen verbleibt es für das dingliche Sicherungsgeschäft unabhängig vom maßgeblichen Vertragsstatut bei der Lex-rei-sitae-Regel. Ihre selbständige kollisionsrechtliche Betrachtung kann daher im Einzelfall dazu führen, dass das dingliche Sicherungsgeschäft und das zugrunde liegende Verpflichtungsgeschäft nach verschiedenen Rechtsordnungen zu beurteilen sind.

Anlass für eine rechtsvergleichende Untersuchung gerade des amerikanischen Rechts besteht aus wirtschaftlicher Sicht aufgrund des in der Vergangenheit zu verzeichnenden Trends, zunehmender Kreditvergaben deutscher Institute in den amerikanischen Rechtsraum. So betrug laut Statistik des Verbands der Deutschen Pfandbriefbanken (vdp)¹¹ der Bestand an ins Ausland fließenden Krediten seiner Mitgliedsinstitute im November 2006 rund 176 Mrd. €. Ende 2004 belief sich dieser Wert noch auf ca. 124,7 Mrd. €. Der auf die USA entfallende Anteil an der Auslandskreditvergabe belief sich 2004 auf 2,8 Mrd. €, im November 2006 bereits auf über 6 Mrd. €. Er hat sich innerhalb von 2 Jahren demnach mehr als verdoppelt. Beigetragen zu dieser Entwicklung hat das im Juli 2005 in Kraft getretene Pfandbriefgesetz.¹² Es erlaubt Pfandbriefbanken nunmehr die Aufnahme von Hypotheken an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in einem Staat der EWR, der Schweiz, Kanada, Japan oder eben den USA in die Deckungsmasse ihrer Pfandbriefe.¹³ Auch wenn dieser Trend infolge des Zusammenbruchs des amerikanischen Immobilienmarkts und des Ausbruchs der weltweiten Finanzkrise für den Moment ein abruptes Ende gefunden hat, folgt daraus nicht, dass der Standort USA auch für die Zukunft seinen Reiz für ausländische Investoren verloren hat. Vielmehr ist davon auszugehen, dass mit der weltweiten Erholung der Märkte auch ein Wie-

⁹ Seit Inkrafttreten der Rom I-VO am 17.12.2009 folgt dies aus Art. 4 II Rom I-VO.

¹⁰ Koch/Magnus/Winkler von Mohrenfels, IPR und Rechtsvergleichung, S. 119 Rn. 24.

¹¹ Abrufbar unter: www.hypverband.de/d/internet.usf/tindex/de_kreditgeschaef.htm (Stand: November 2006).

¹² Es ersetzt das alte Hypothekendarlehenbankengesetz (HBG). Die aufgenommenen Änderungen haben insgesamt positiven Anklang gefunden, vgl. Frank/Glatz, WM 2005, S. 1681 (Fn. 2) m.w.N.

¹³ Allerdings darf der Gesamtbetrag der Beleihungen, in Staaten, die nicht der Europäischen Union angehören, nur 10 % des Gesamtbetrages der Beleihungen betragen, wenn nicht sichergestellt ist, dass sich das Vorrecht der Pfandbriefgläubiger nach § 30 I PfBG auf die Forderungen der Pfandbriefbank aus diesen Beleihungen erstreckt, vgl. § 13 I 2 PfBG; Voraussetzung ist außerdem die Vergleichbarkeit des ausländischen Sicherungsrechts mit der deutschen Hypothek, vgl. § 18 PfBG. Insoweit bejahend für US-amerikanische Grundpfandrechte: Kaufmann, ZBB 2005, S. 336 ff.

deranstieg der Investitionen in den amerikanischen Immobilienmarkt zu verzeichnen sein wird.

Vor diesem kollisionsrechtlichen und wirtschaftlichen Hintergrund ist es Ziel der vorliegenden Arbeit, die Rahmenbedingungen der Nutzung von Grundstücken für die Zwecke der Kreditsicherung nach amerikanischem Recht darzustellen und im Vergleich zur deutschen Rechtslage zu analysieren. Im Wege der Herausarbeitung der wesentlichen Unterschiede zwischen den beiden Rechtsordnungen sollen sowohl die Vorteile, insbesondere aber die Nachteile und Risiken sichtbar gemacht werden, mit denen sich der grundpfandrechtlich besicherte Kreditgeber in den USA konfrontiert sieht.

A. Gang der Untersuchung

Die vorliegende Untersuchung ist im Anschluss an die Einleitung in vier Teile unterteilt. Der erste Teil beschäftigt sich mit den allgemeinen Grundlagen des deutschen und amerikanischen Hypothekenrechts und bietet einen umfassenden Überblick über die wesentlichen Unterschiede hinsichtlich Rechtsnatur, Bestellung, Realisierung und anderer grundlegender Fragen grundpfandrechtlicher Sicherung. Gegenstand des zweiten Teils sind die jeweiligen Regeln und Mechanismen, nach denen sich im Kollisionsfall das Prioritätsverhältnis verschiedener Grundstücksrechte entscheidet und damit letztlich auch die Frage des Bestands bzw. des Rangs der Sicherheit eines Hypothekengläubigers. Kernstück dieses Abschnitts bildet die Analyse der unterschiedlichen Registersysteme. Im dritten Teil geht es um die Frage, welchen Wert die Sicherheit in der Insolvenz des Schuldners für den Hypothekengläubiger hat. Zur Beantwortung dieser Frage werden die wesentlichen insolvenzrechtlichen Vorschriften einander gegenübergestellt, die im deutschen und amerikanischen Recht dem Schutz speziell der Interessen von Hypothekengläubigern dienen und auf ihre Effektivität hin untersucht. Die Arbeit endet schließlich mit einer kurzen Zusammenfassung der wichtigsten gewonnenen Erkenntnisse samt Stellungnahme im vierten Teil.

In methodischer Hinsicht erfolgt die Untersuchung innerhalb eines jeden Abschnitts in mehreren thematischen Blöcken, von denen jeder Block mit der Darstellung der deutschen Rechtslage beginnt, gefolgt von der Darstellung der amerikanischen Rechtslage und einer anschließenden Zusammenfassung der wesentlichen Unterschiede. Der Vergleich zweier unterschiedlicher Rechtsordnungen bringt es dabei naturgemäß mit sich, dass die Darstellung der verschiedenen Rechtslagen nicht immer in spiegelbildlicher Weise erfolgen kann, sondern zum Teil abweichender Untergliede-

rung oder, wie im zweiten Abschnitt der Arbeit hinsichtlich der Rolle des Billigkeitsrechts und der title insurance im amerikanischen Grundstücksrecht, sogar eines eigenen Themenblocks bedarf.

Der Schwerpunkt der Darstellung liegt im amerikanischen Recht. Die Ausführungen zur deutschen Rechtslage erheben dagegen keinen Anspruch auf Vollständigkeit und fallen bewusst knapper aus. Letzte Neuerungen, wie z. B. die Änderungen durch das Risikobegrenzungs-gesetz, wurden aber natürlich auch hier in angemessener Kürze berücksichtigt. Wie im Folgenden noch näher erläutert werden wird, bildet das amerikanische Hypothekenrecht weitestgehend einzelstaatliches Recht. Weil die vorliegende Bearbeitung es nicht leisten kann, das Recht sämtlicher Bundesstaaten abzubilden, konzentriert sich die Darstellung exemplarisch auf kalifornisches Recht, weist jedoch auf bestehende Unterschiede zwischen den Bundesstaaten in wichtigen Punkten hin. Die Wahl fiel deshalb auf Kalifornien, weil es zu den schuldnerefreundlichsten Bundesstaaten der USA zählt und somit besonders deutliche Kontraste zum deutschen Recht erwarten lässt.

Bevor mit der eigentlichen Untersuchung begonnen werden soll, werden auf den folgenden Seiten noch einige Grundlagen des amerikanischen Grundstücks- bzw. Hypothekenrechts erläutert, seine Rechtsquellen und Terminologie, um ein besseres Verständnis aller weiteren Ausführungen zu ermöglichen.

B. Rechtsquellen des amerikanischen mortgage law

Anders als in Deutschland bildet das Sachenrecht in den USA kein einheitliches Bundesrecht, sondern Recht der einzelnen Bundesstaaten. Folglich hat jeder Bundesstaat in den USA sein eigenes Hypothekenrecht. Bundesgesetzliche Regelungen im Bereich des Hypothekenrechts gibt es nur wenige. Der Truth in Lending Act von 1968¹⁴ und der Real Estate Settlement and Procedures Act von 1968¹⁵ wurden vom Kongress erlassen, um die Position von Kreditnehmern zu stärken. Ersterer verpflichtet Kreditgeber zur Offenlegung von Informationen, die für Verbraucher kritisch sind, letzterer stellt für federally related¹⁶ Kredite die Transparenz von Kosten und Gebühren für den Kreditnehmer sicher, die er mit Abschluss der Transaktion und der darin vorgesehenen Belastung seines Eigenheims zu erwarten hat und enthält Regelungen über die vom Kreditnehmer während der Laufzeit des Kredits zu zahlenden Beträge. Keines dieser Gesetze bewirkte eine Abänderung bestehenden einzelstaatlichen Rechts, weil Bereiche geregelt

¹⁴ 15 USC §§ 1601 ff.

¹⁵ 12 USC §§ 2601 ff.

¹⁶ Zu diesem Begriff siehe 12 USC § 1735f–7a (a) (1), 1735f–5 (b).

wurden, die bis dahin nicht geregelt worden waren. Erst in den 80ern erließ der Kongress drei Gesetze, die widersprechende staatliche Regelungen ersetzten und zu einer partiellen Rechtsvereinheitlichung geführt haben: den Depository Institutions Deregulation and Monetary Control Act von 1980¹⁷, welcher einzelstaatliche Wucherregelungen ersetzte, den Garn-St. Germain Depository Institutions Act von 1982¹⁸, der sog. due on sale clauses für allgemein wirksam erklärte, sowie den Alternative Mortgage Transaction Parity Act ebenfalls von 1982¹⁹, der es Landesbanken erlaubte, dieselben modernen Gestaltungsformen für Hypotheken in ihre Kreditverträge aufzunehmen, die zu diesem Zeitpunkt bereits von Bundesbanken verwendet wurden, wie z. B. Hypotheken mit variabler Verzinsung. Ziel dieser letzten Gesetzgebung war es, Landesbanken dieselben Möglichkeiten zu geben, mit alternativen Formen von Hypotheken zu experimentieren, wie Bundesbanken, auch wenn Landesrecht dem entgegenstand.

Zusammengenommen bilden diese drei Gesetze den bislang tiefgehendsten Eingriff des Bundesgesetzgebers ins Hypothekenrecht der einzelnen Bundesstaaten. Die hierdurch gewonnene Rechtsvereinheitlichung betrifft jedoch nur sehr spezielle Fragen. Das zentrale Hypothekenrecht, insbesondere das Prozedere zur Vollstreckung einer Hypothek und damit zusammenhängende Fragen, das in den verschiedenen Bundesstaaten – wie im Verlauf der Arbeit noch aufgezeigt werden wird – teilweise sehr unterschiedlich geregelt ist, wurde dagegen vom Bundesgesetzgeber bisher kaum angerührt. Lediglich zwei Bundesgesetze²⁰ wurden in diesem Bereich erlassen. Sie ermöglichen es dem Department of Housing and Urban Development (HUD) als Kreditgeber und Grundpfandgläubiger, von einer power of sale-Klausel Gebrauch zu machen und setzen zugunsten des HUD einzelstaatliche anti-deficiency und statutory redemption Gesetze außer Kraft. Weil diese Gesetze lediglich Anwendung zugunsten des HUD als Pfandgläubiger finden, ist ihr Beitrag zur Harmonisierung des Hypothekenrechts äußerst gering.

In der Vergangenheit wurde von Seiten verschiedener Autoritäten der Versuch unternommen, der Rechtszersplitterung im amerikanischen Hypothekenrecht ein Ende zu setzen, jedoch mit eher mäßigem Erfolg: So hat die National Conference of Commissioners on Uniform State Laws (NCCUSL) gleich mehrere Versuche zur Etablierung eines Modellgesetzes im Bereich des Hypothekenrechts unternommen, darunter der Uniform

¹⁷ 12 USC § 1735f–7.

¹⁸ 12 USC § 1701j–3.

¹⁹ 12 USC §§ 3801 ff.

²⁰ Namentlich der Multifamily Mortgage Foreclosure Act von 1981 (12 USC §§ 3701–3717) und der Single Family Mortgage Foreclosure Act von 1994 (12 USC §§ 3751–3758).

Real Estate Mortgage Act von 1927 und der Model Power of Sale Foreclosure Act von 1940. Die Modellgesetze der NCCUSL bedürfen jedoch der Umsetzung in landesrechtliche Regelung oder der ausdrücklichen Anerkennung der Gerichte, um bindendes Recht zu werden. Die Vorschläge der NCCUSL stießen jedoch auf Widerstand in den einzelnen Bundesstaaten. Aktuellere Modellgesetze des NCCUSL schließen den Uniform Land Security Interest Act aus dem Jahre 1985, der als immobilienrechtliches Äquivalent zu Article 9 des Uniform Commercial Code gedacht war, der sich mit Sicherungsrechten an beweglichen Sachen beschäftigt²¹ und heute in allen Bundesstaaten der USA im Wesentlichen umgesetzt ist, sowie den Non-Judicial Foreclosure Act aus 2002 ein. Auch diese Modellgesetze fanden jedoch nicht die notwendige Zustimmung der Bundesstaaten.

Mehr Erfolg als die Modellgesetze der NCCUSL hatten dagegen die Harmonisierungsbemühungen des American Law Institutes. Die Bestimmungen des dritten Restatement (Third) of Property (Mortgages) von 1997 haben wiederholt Eingang in die Entscheidungen der Gerichte gefunden, entweder in Form ausdrücklicher Anerkennung oder wenigstens als Argumentationsstütze im Rahmen der Urteilsgründe.²² Ein einheitliches Hypothekenrecht wie in Deutschland ist auf Grundlage des Restatements jedoch nur schwer zu erreichen. Ähnlich wie die Modellgesetze der NCCUSL werden die Bestimmungen des Restatements nämlich nur in dem Umfang bindendes Recht, in dem sie entweder Eingang in die Gesetzgebung eines Bundesstaats gefunden haben oder von den Gerichten ausdrücklich anerkannt wurden. Letzterer Mechanismus bringt den Harmonisierungsprozess jedoch nur schleppend voran, da er von der Einleitung entsprechender Prozesse und vom jeweiligen Prozessinhalt abhängt, die Gerichte also nicht pauschal die Anwendbarkeit aller Regelungen des Restatements erklären können. Zudem sind die Gerichte an der Anwendung der Regelungen des Restatements gehindert, wenn einzelstaatliches Recht entgegensteht.

Während Bundes- und Modellgesetzgebung demnach nur wenig zur Harmonisierung des Hypothekenrechts beigetragen haben, wurde ein gewisses Maß an Einheitlichkeit durch den Markt selbst und zwar auf ver-

²¹ Der Uniform Commercial Code definiert security interests als Rechte an beweglichen Sachen oder fixtures, die der Sicherung einer Geld- oder sonstigen Forderung dienen, vgl. UCC § 1–201 (35). Article 9 des Code wiederum, der sich mit Sicherungsgeschäften auseinandersetzt, ist in seiner Reichweite auf diese security interests beschränkt und stellt somit kein Hypothekenrecht dar, vgl. UCC § 9–109 (a) (1), 57 Cal. Jur. 3d (Secured Transactions), § 67 (2002).

²² Siehe *Nelson/Whitman*, *Reforming Foreclosure: The Uniform Non-Judicial Foreclosure Act* (2004), 53 Duke L. J. 1399, S. 1409 (Fn. 54) (mit zahlreichen Hinweisen auf Gerichtsentscheidungen, welche sich die Bestimmungen des Restatements auf die ein oder andere Art zu Nutze gemacht haben).

tragsmäßiger Basis erzielt. Die Federal National Mortgage Association (Fannie Mae), die Federal Home Loan Mortgage Corporation (Freddie Mac) und die Government National Mortgage Association (Ginnie Mae), drei vom Bund ins Leben gerufene und geförderte Kreditinstitutionen, promulgieren einheitliche vertragliche Bestimmungen für Hypotheken, deren Verwendung sie von Kreditgebern fordern, die beabsichtigen, ihre gesicherten Kreditforderungen an sie zu verkaufen.²³ Da die drei Institutionen eine zentrale Rolle auf dem Sekundärmarkt spielen²⁴, wurde durch sie eine nationale Assimilierung der grundlegenden Vertragsbestimmungen für Hypothekenkredite erreicht.²⁵ Fannie Mae, Freddie Mac und Ginnie Mae engagieren sich jedoch nur im Bereich der Eigenheimkredite. Kredite zur Finanzierung kommerzieller Projekte fallen dagegen nicht in ihren Geschäftsbereich, so dass in diesem Bereich die Vertragsgestaltungen nach wie vor divergieren. Hieraus erklärt sich, warum der Sekundärmarkt für Eigenheimkredite im Vergleich zu demjenigen für kommerzielle Kredite in der Vergangenheit stärker florierte.²⁶ Die durch eine einheitliche Handhabung der vertraglichen Bestimmungen erreichte Harmonisierung im Bereich der privaten Kredite stößt jedoch an ihre Grenzen, sobald nicht dispositives Recht entgegensteht. Dabei zeigen sich die Gerichte insbesondere im Zusammenhang mit der Vollstreckung von Hypotheken widerwillig, vertragliche Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen zu erlauben. Kreditnehmerschützende Vorschriften wie das Recht auf redemption und die anti-deficiency Gesetze wurden wiederholt als derart elementar eingestuft, dass eine Abänderung im Voraus nach Ansicht der Gerichte ausscheidet.²⁷

²³ Siehe etwa das Uniform Instrument for Single Families in California, Form 3005 1/01, abrufbar auf der Webseite der Federal Home Loan Mortgage Corporation: www.freddiemac.com/uniform/unifsecurity.html.

²⁴ *Nelson/Whitman*, Reforming Foreclosure: The Uniform Nonjudicial Foreclosure Act (2004), 53 Duke L. J. 1399, S. 1406.

²⁵ *Carrozzo*, Marketing the American Mortgage: The Emergency Home Financing Act of 1970, Standardization and the Secondary Market Revolution (2005), 39 Real Prop. Prob. & Trust J. 765, S. 797 ff.

²⁶ Vgl. *Wolf*, 4 Powell on Real Property, § 37.08.

²⁷ *Freedland v. Greco*, 45 Cal.2d 462, 467, 289 P.2d 463 (Cal. 1955); *Rettner v. Shepherd*, 231 Cal.App.3d 943, 952, 282 Cal.Rptr. 687 (Cal. App. 1991); *Cadle Co. II v. Harvey*, 83 Cal.App.4th 927, 934, 100 Cal.Rptr.2d 150 (Cal. App. 2000) (CCP § 580 d nicht im Voraus abdingbar); *Salter v. Ulrich*, 22 Cal.2d 263, 266, 138 P.2d 7 (Cal. 1943) (one action rule nicht im Voraus abdingbar); *Mooney v. Byrne*, 163 N.Y. 86, 92, 57 N.E. 163 (N.Y. 1900) (equity of redemption nicht im Voraus abdingbar); *Deering's Cal. Codes Ann.*, CCP § 580 b n. 8, § 580 d n. 5; in Kalifornien sind einige dieser Vorschriften inzwischen kraft gesetzlicher Anordnung nicht dispositiv, vgl. CC § 2953.

Nach alledem ist festzuhalten, dass das amerikanische Hypothekenrecht kein uniformes Regelwerk darstellt wie in Deutschland, sondern weitestgehend einzelstaatlich geregelt ist. Zu den Rechtsquellen des kalifornischen Hypothekenrechts zählen insbesondere der Civil Code, der Code of Civil Procedure und stellenweise auch der Government Code. Darüberhinaus sind für gewisse Schnittstellen zwischen dem Immobilien- und dem Mobiliarsachenrecht die Vorschriften des Uniform Commercial Code relevant, obwohl sich dessen Article 9 grundsätzlich nur mit Sicherheiten an Mobilien beschäftigt. Die fraglichen Regelungen des Code werden im Verlauf der Arbeit ausführlich dargestellt werden.

C. Unterscheidung zwischen Rechten at law und Rechten in equity

Im amerikanischen Rechtssystem werden Rechte in solche at law und solche in equity eingeteilt. Die Unterscheidung ist auf den Ursprung der jeweiligen Rechte im englischen Rechtssystem zurückzuführen. Während Rechte at law von den englischen common law courts gewährt wurden, war es der chancellor des Königs, der Rechte in equity aus Billigkeitsgründen zusprach²⁸, um Ungerechtigkeiten des common law entgegen zu wirken.²⁹ Später entwickelte sich aus dieser Funktion des chancellor ein selbständiger Gerichtszweig, die courts of chancery oder auch courts of equity; eine Institution, die auch ins amerikanische Rechtssystem Eingang fand. Während die sachliche Unterscheidung zwischen Billigkeits- und Gesetzesrecht erhalten geblieben ist, wurde die formelle Trennung in verschiedene Gerichtszweige heute allerdings in fast allen Bundesstaaten wieder aufgegeben.³⁰

Wie auf den folgenden Seiten noch eingehender erläutert werden wird, haben courts of equity bei der Ausgestaltung der Rechte von Sicherungsgebern und –nehmern im amerikanischen Hypothekenrecht eine wichtige Rolle gespielt. Die richtige Einordnung³¹ dieser Rechte in allgemeines Gesetzes- oder Billigkeitsrecht kann im Einzelfall entscheidend sein. Grundsätzlich gelten für Rechte kraft Billigkeit (equitable rights) andere Prinzi-

²⁸ *Burn/Cartwright*, Cheshire and Burn's Modern Law of Real Property, 17. Aufl., S. 45.

²⁹ *Fletcher/Sheppard*, American Law in a Global Context, S. 338.

³⁰ In *Delaware z. B.* wird immer noch formell zwischen den Gerichtsbarkeiten unterschieden.

³¹ Für eine entsprechende Einteilung der Rechte an Grundstücken siehe *Natelson*, Modern Law of Deeds to Property, § 18.3 S. 488 f.

prien und Maximen als für Rechte aus Gesetz (legal rights).³² Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang der Grundsatz, dass im Falle der Konkurrenz von Rechten, solche at law gegenüber solchen in equity vorgehen, sofern nicht besondere Umstände dagegen sprechen.³³

D. System der estates im amerikanischen Grundstücksrecht

Das amerikanische Grundstücksrecht unterteilt Eigentumsrechte an Grundstücken in verschiedene Klassen, sog. estates, geordnet nach Dauer, Zeitpunkt, Anzahl der Rechtsinhaber und generell der Qualität des jeweiligen Rechts.³⁴ Das umfassendste Eigentumsrecht (estate) an einem Grundstück wird als fee simple absolute oder einfach als fee simple bezeichnet. Es ist in seiner Ausübung lediglich durch die allgemeinen Gesetze begrenzt.³⁵ Ein fee simple kann jedoch auch qualifiziert sein.³⁶ In diesem Fall ist die Ausübung des Rechts an bestimmte Bedingungen geknüpft, deren Verletzung zum Verlust des Eigentumsrechts führen kann. Den häufigsten Fall eines solchen fee simple qualified bildet die Übertragung eines Grundstücks unter gewissen Beschränkungen im Hinblick auf seine Nutzung.³⁷ Ein Verstoß gegen diese mit der Übereignung des Grundstücks verbundenen Restriktionen kann entweder zu einem automatischen Rückfall des Eigentums an den früheren Eigentümer führen (sog. fee determinable) oder ihm das Recht geben, nach seiner Wahl die Übertragung rückgängig machen kann oder auch nicht (sog. fee subject to a condition subsequent).³⁸

Im Hinblick auf die Dauer des Rechts werden sog. freehold estates von non-freehold estates unterschieden. Erstere sind dadurch gekennzeichnet, dass ihre Dauer ungewiss ist, wie zum Beispiel im Falle eines life estate, das mit dem ungewissen Zeitpunkt des Todes des Rechtsinhabers endet.³⁹ Non-freehold estates dagegen haben eine bestimmte Dauer. In letztere Kategorie fallen insbesondere Mietverträge, die im amerikanischen Rechts-

³² Eine Auflistung der wichtigsten Maximen findet sich bei *Fletcher/Sheppard*, American Law in a Global Context, S. 351.

³³ Siehe *Brock v. First South Savings Association*, 8 Cal.App.4th 661, 674, 10 Cal.Rptr.2d 700 (Cal. App. 1992).

³⁴ Zum System der estates ausführlich siehe *Dukeminier/Krier/Alexander/Schill*, Property, 6. Aufl., S. 181 ff.; eine knappe Zusammenfassung in deutscher Sprache findet sich bei *Stürner/Kern*, Grundsatzfragen des US-Hypothekenrechts, in: FS Schlechtriem, S. 924 f.

³⁵ Vgl. CC § 679.

³⁶ Vgl. CC §§ 678, 680.

³⁷ *Bowman/Milligan*, Real Estate Law in California, 10. Aufl., S. 25.

³⁸ *Siedel/Aalberts/Cheezem*, Real Estate Law, 5. Aufl., S. 124 f.

³⁹ Vgl. CC § 765.

Table of Cases

- A. H. Robins Co., Inc., In re, 828 F.2d 1023 (4th Cir. 1986)
- Akamine and Sons, Ltd. v. American Security Bank, 50 Haw. 304, 440 P.2d 262 (Hawaii 1968)
- Akins, In re, 87 S.W.3d 488 (Tenn. 2002)
- Alden Hotel Co. v. Kanin, 387 N.Y.S.2d 948, 88 Misc.2d 546 (N.Y. Sup. 1976)
- Alf Holding Corp. v. American Stove Co., 253 N.Y. 450, 171 N.E. 703 (N.Y. 1930)
- Allen, In re, 357 B.R. 103 (Bankr. S.D. Tex. 2006)
- Allen v. Shepherd, 162 Ky. 756, 173 S.W. 135 (Ky. 1915)
- Alliance Partners v. Harris Trust & Savings Bank, 226 Ga. 514, 467 S.E.2d 531 (Ga. 1996)
- AmSouth Bank, N.A. v. J. & D. Financial Corp., 679 So.2d 695 (Ala. 1996)
- Andrews, In re, 262 B.R. 299 (Bankr. M.D. Pa. 2001)
- Anglemeyer v. United States, 115 B.R. 510 (Bankr. D. Md. 1990)
- Antidel v. Williamson, 165 N.Y. 372, 59 N.E. 207 (N.Y. 1901)
- Aspen Enterprises, Inc. v. Bodge, 37 Cal.App.4th 1811, 44 Cal.Rptr.2d 763 (Cal. App. 1995)
- Associates Commercial Corp. v. Rash, 520 U.S. 953 (1997) 680 Avenue Associates, 156 B.R. 726 (Bankr. S.D. N.Y. 1996)
- Ayer v. Philadelphia & Boston Face Brick Co., 159 Mass. 84, 34 N.E. 177 (Mass. 1893)
- Ayrshire Coal Co. v. Property Tax Appeal Board, 19 Ill.App.3d 41, 310 N.E.2d 667 (Ill. App. 1974)
- Babbitt v. Babbitt, 44 Cal.2d 289 (Cal. 1955)
- Bank of America v. Daily, 152 Cal.App.3d 767, 199 Cal.Rptr. 557 (Cal. App. 1984)
- Bank of Italy National Trust & Savings Association v. Bentley, 217 Cal. 644, 20 P.2d 940 (Cal. 1933)
- Bank of Miami Beach v. Fidelity & Casualty Co. New York, 239 So.2d 97 (Fla. 1970)
- Bank of Montreal v. Official Committee of Unsecured Creditors (In re American Homepatient, Inc.), 420 F.3d 559 (6th Cir. 2005)
- Bank of Southern California v. Dombrow, 39 Cal.App.4th 1457 (Cal.A pp. 1995)
- Barclays Bank of California v. Superior Court, 69 Cal.App.3d 593, 137 Cal.Rptr. 743 (Cal. App. 1977)
- Barson v. Mulligan, 191 N.Y. 306, 84 N.E. 75 (N.Y. 1908)
- Baxley, In re, 72 B.R. 195 (Bankr. D. S.C. 1986)
- Bayley v. Greenleaf, 20 U.S. 46 (1822)
- Beal Bank SSB v. Waters Edge, Ltd., 248 B.R. 668 (Bankr. D. Mass. 2000)
- Bean v. Walker, 464 N.Y.S.2d 895, 95 A.D.2d 70 (N.Y.A.D. 1983)
- Beker Industries Corp., In re, 63 B.R. 474 (Bankr. S.D. N.Y. 1986)
- Bellamy, In re, 962 F.2d 176 (2d Cir. 1992)
- Berge, In re, 33 B.R. 642 (Bankr. W.D. Wis. 1983)
- Best v. Thiel, 79 N.Y. 15 (N.Y. 1879)
- Bevins v. Peoples Bank & Trust Co., 671 P.2d 875 (Alaska 1983)
- BFP v. Resolution Trust Corp., 511 U.S. 531 (1994)

- Binghi, In re, 299 B.R. 300 (Bankr. S.D. N.Y. 2003)
- Birkhofer v. Krumm, 4 Cal.App.2d 43 (Cal. App. 1935)
- Bisbee, In re (Bisbee v. Security National Bank), 157 Ariz. 31, 754 P.2d 1135 (Ariz. 1988)
- Bloomington Partners, In re, 170 B.R. 984 (Bankr. N.D. Ill. 1994)
- Bloomington Partners, In re, 155 B.R. 961 (Bankr. N.D. Ill. 1993)
- Board of Education of Minneapolis v. Hughes, 136 N.W. 1095 (Minn. 1912)
- Boerner v. Colwell Co., 21 Cal.3d 37, 145 Cal.Rptr. 380 (Cal. 1978)
- Boies v. Benham, 127 N.Y. 620, 28 N.E. 657 (N.Y. 1891)
- Boston Post Road, Ltd. v. FDIC (In re Boston Post Road, Ltd.), 21 F.3d 477 (2d Cir. 1994), cert. denied, 513 U.S. 1109 (1995)
- Brady v. Andrew (In re Commercial Western Finance Corp.), 761 F.2d 1329 (9th Cir. 1985)
- Brandon, In re, 349 B.R. 130 (Bankr. M.D. N.C. 2006)
- Bratcher v. Buckner, 109 Cal.Rptr.2d 534 (Cal. App. 2001)
- Braun v. Crew, 183 Cal. 728, 192 P. 531 (Cal. 1920)
- Braunstein v. Trotter, 54 Or.App. 687, 635 P.2d 1379 (Or. App. 1981)
- Bridge v. Connecticut Mutual Life Insurance Co., 167 Ca. 774, 141 P. 375 (Cal. 1914)
- Brock v. First South Savings & Loan Association, 8 Cal.App.4th 661, 10 Cal.Rptr.2d 700 (Cal. App. 1992)
- Brown, In re, 419 F.Supp. 199 (E.D. Va. 1975)
- Brown, In re, 189 B.R. 3 (Bankr. E.D. Pa. 1995)
- Brown v. Blydenburgh, 7 N.Y. 141 (N.Y. 1852)
- Brown v. Boren, 74 Cal.App.4th 1303, 88 Cal.Rptr.2d 758 (Cal. App. 1999)
- Brown v. Jensen, 41 Cal.2d 193, 259 P.2d 425 (Cal. 1953)
- Buchholz, In re, 224 B.R. 13 (Bankr. D. N.J. 1998)
- Buffalo County v. Richards, 212 Neb. 826, 326 N.W.2d 179 (Neb. 1982)
- Burnett v. Wright, 135 N.Y. 543, 32 N.E. 253 (N.Y. 1892)
- Burns v. Hiatt, 149 Cal. 617, 87 P. 196 (Cal. 1906)
- Butler v. Nationsbank, N.A., 58 F.3d 1022 (4th Cir. 1995)
- Butner v. United States, 440 U.S. 48 (1979)
- Cabana, Inc. v. Eastern Air Control, 61 Md.App. 609, 487 A.2d 1209 (Md. App. 1985)
- Cadle Co. II v. Harvey, 83 Cal.App.4th 927, 100 Cal.Rptr.2d 150 (Cal. App. 2000)
- Cady v. Purser, 131 Cal. 552, 63 P. 844 (Cal. 1901)
- Cain, In re, 423 F.3d 617 (6th Cir. 2005)
- Cale v. Transamerica Title Insurance, 225 Cal.App.3d 422, 275 Cal.Rptr. 107 (Cal. App. 1990)
- California Bank v. Bell, 38 Cal.App.2d 533 (Cal. App. 1940)
- Canonigo, In re, 276 B.R. 257 (Bankr. N.D. Cal. 2002)
- Carey v. Glenco Citrus Products, 235 Cal.App.2d 572 (Cal. App. 1965)
- Carpentier v. Benham, 40 Cal. 221 (Cal. 1870)
- Case v. Los Angeles Lumber Products Co., 308 U.S. 106 (1939)
- CBJ Development, Inc., In re, 202 B.R. 467 (B.A.P. 9th Cir. 1996)
- Century Investment Fund VIII, L.P., In re, 937 F.2d 371 (7th Cir. 1991)
- Chaffee v. Browne, 109 Cal. 211, 41 P. 1028 (Cal. 1895)
- Chase National Bank of City of New York v. Sweezy, 281 N.Y.S.487 (N.Y. Sup. 1931)
- Chasnov v. Marlene Holding Co., 244 N.Y.S. 455 (N.Y. Mun. Ct. 1930)
- Chergosky v. Crosstown Bell, Inc., 463 N.W.2d 522 (Minn. 1990)
- Chicago Title & Trust Co. v. Fox Theatres Corp., 164 F.Supp. 665 (D.C. N.Y. 1958)

- Chicago Title Insurance Co. v. Kumar, 24 Mass.App. 53, 506 N.E.2d 154 (Mass. App. 1987)
- Citicorp Savings of Illinois, F.A. v. Occipinti, 136 Ill.App.3d 835, 483 N.E.2d 706 (Ill. App. 1985)
- Citizens National Bank v. Denison, 165 Ohio St. 89, 133 N.E.2d 329 (Ohio 1956)
- City of Bayonne v. Port Jersey Group Corp., 79 N.J. 367, 399 A.2d 649 (N.J. 1979)
- Clark, In re, 266 B.R. 163 (B.A.P. 9th Cir. 2001)
- Clayton Development Co. v. Felvey, 206 Cal.App.3d 438, 253 Cal.Rptr. 609 (Cal. App. 1988)
- Clevenger v. Moore, 126 Okla. 246, 259 P. 219 (Okla. 1927)
- Cloney, In re marriage of, 91 Cal.App.4th 429 (Cal. App. 2001)
- Coast Bank v. Minderhout, 61 Cal.2d 311, 392 P.2d 265 (Cal. 1964)
- Coco v. Ranaletta, 733 N.Y.S.2d 849 (N.Y. Sup. 2001), *aff'd*, 759 N.Y.S.2d 274 (N.Y.A.D. 2003)
- Cohen, In re, 305 B.R. 886 (B.A.P. 9th Cir. 2004)
- Collins, In re, 180 B.R. 447 (Bankr. E.D. Va. 1995)
- Colonial Center, Inc., In re, 156 B.R. 452 (Bankr. E.D. Pa. 1993)
- Commercial Credit Corp. v. Orange County Machine Works, 34 Cal.2d 766, 214 P.2d 819 (Cal. 1950)
- Commonwealth v. Haveg Industries, Inc., 411 Pa. 515, 192 A.2d 376 (Pa. 1963)
- Connecticut National Bank v. L. & R. Realty, 40 Conn.App. 492, 671 A.2d 1315 (Conn. App. 1996)
- Coplan, In re, 156 B.R. 88 (Bankr. M.D. Fla. 1993)
- 6424 Corporation v. Commercial Exchange Property, L.P., 171 Cal.App.3d 1221, 217 Cal.Rptr. 803 (Cal. App. 1985)
- Cory v. Santa Ynez Land & Improvement Co., 151 Cal. 778, 91 P. 647 (Cal. 1907)
- Cosgrove v. Troesch, 70 N.Y.S. 764, 62 A.D. 123 (N.Y.A.D. 1901)
- Cottle v. Wright, 251 N.Y.S. 699, 140 Misc. 373 (N.Y. Sup. 1931)
- Crisman v. Lanterman, 149 Cal. 647, 87 P. 89 (Cal. 1906)
- Crocker National Bank v. City and County of San Francisco, 49 Cal.3d 881, 782 P.2d 278 (Cal. 1989)
- Crossland Savings, FSB v. LoGuidice-Chatwal, 549 N.Y.S.2d 697, 157 A.D.2d 504 (N.Y.A.D. 1990)
- D'Agostino v. Wheel Inn, Inc., 317 N.Y.S.2d 472, 65 Misc.2d 227 (N.Y. Co. Ct. 1970)
- D. & W. Realty Corp., In re, 156 B.R. 140, (Bankr. S.D. N.Y. 1993)
- Daniger v. Hunter, 114 Cal.App.2d 796 (Cal. App. 1952)
- Dart v. Western Savings & Loan Association, 103 Ariz. 170, 438 P.2d 407 (Ariz. 1968)
- Davis, In re, 989 F.2d 208 (6th Cir. 1993)
- Davis v. Cole, 747 N.Y.S.2d 722, 193 Misc.2d 380 (N.Y. Sup. 2002)
- Davis v. Ward, 109 Cal. 186, 41 P. 1010 (Cal. 1895)
- Deep River Warehouse, inc., In re, 2005 Bankr. LEXIS 1793 (Bankr. M.D. N.C. 2005)
- Demakes Enterprises, Inc., In re, 145 B.R. 362 (Bankr. D. Mass. 1992)
- Dewsnup v. Timm, 502 U.S. 410 (1992)
- Diamond Benefits Life Insurance Co. v. Troll, 66 Cal.App.4th 1, 77 Cal.Rptr.2d 581 (Cal. App. 1998)
- DLC, Ltd., In re, 295 B.R. 593 (B.A.P. 8th Cir. 2003)
- Dover Mobile Estates v. Fiber Form Products, Inc., 220 Cal.App.3d 1494, 270 Cal.Rptr. 183 (Cal. App. 1990)
- Drake v. Martin, 30 Cal.App.4th 984, 36 Cal.Rptr.2d 704 (Cal. App. 1994)
- Dreyfuss v. Union Bank of California, 24 Cal.4th 400, 11 P.3d 383 (Cal. 2000)
- Durett v. Washington National Insurance Co., 621 F.2d 201 (5th Cir. 1980)

- Earp v. Earp, 231 Cal.App.3d 1008, 283 Cal.Rptr. 43 (Cal. App. 1991)
- Easton v. Ash, 18 Cal.2d 530 (Cal. 1941)
- Eastwood, In re, 192 B.R. 96 (Bankr. D. N.J. 1996)
- Ebling Brewing Co. v. Gennaro, 179 N.Y.S. 384, 189 A.D. 782 (N.Y.A.D. 1919)
- Ehring, In re, 900 F.2d 184 (9th Cir. 1990)
- Ekmann v. Plumas County Bank, 215 Cal. 671, 12 P.2d 433 (Cal. 1932)
- Empire Building Corp. v. Orput & Associates, Inc., 32 Ill.App.3d 839, 336 N.E. 82 (Ill. App. 1975)
- Emporia State Bank & Trust Co. v. Mounkes, 214 Kan. 178, 519 P.2d 618 (Kan. 1974)
- Everts v. Matteson, 21 Cal.2d 437 (Cal. 1942)
- Faires, In re, 34 B.R. 549 (Bankr. D. Wash. 1983)
- Fairview-Takoma, L.P., In re, 206 B.R. 792 (Bankr. Md. 1997)
- Farrey v. Sanderfoot, 500 U.S. 291 (1991)
- Far West Savings & Loan Association v. McLaughlin, 201 Cal.App.3d 67, 246 Cal.Rptr. 872 (Cal. App. 1988)
- Faxon v. All Persons, 166 Cal. 707, 137 P. 919 (Cal. 1913)
- FBW Enterprises v. Victorio Co., 821 F.2d 1393 (9th Cir. 1987)
- Febbraro v. Febbraro, 416 N.Y.S.2d 59, 70 A.D.2d 584 (N.Y.A.D. 1979)
- Federal Farm Mortgage Corp. v. Ganser, 146 Neb. 635, 20 N.W.2d 689 (Neb. 1945)
- Federal National Mortgage Association v. Bugna, 57 Cal.App.4th 529, 67 Cal.Rptr.2d 233 (Cal. App. 1997)
- Feinstein Family Partnership, In re, 247 B.R. 502 (Bankr. M.D. Fla. 2000)
- Fields, In re, 127 B.R. 150 (Bankr. W.D. Tex. 1992)
- Financial Center Associates of East Meadow L.P., In re, 140 B.R. 241 (Bankr. E.D. N.Y. 1992)
- First v. Byrne, 238 Iowa 712, 28 N.W.2d 509 (Iowa 1947)
- First Citizens National Bank v. Sherwood, 583 Pa. 466, 879 A.2d 178 (Pa. 2005)
- First Federal Savings & Loan Association of Warner Robbins v. Standard Building Associates, Ltd., 87 B.R. 221 (Bankr. N.D. Ga. 1988)
- First Interstate Bank of Nevada v. Shields, 102 Nev. 616, 730 P.2d 429 (Nev. 1986)
- First National Bank of Cortland v. Inter-mont, Inc., 384 N.Y.S.2d 259 (N.Y.A.D. 1976)
- First National Bank of Joliet v. Illinois Steel Co., 174 Ill. 140, 51 N.E. 200 (Ill. 1898)
- First National Fidelity Corp. v. Perry, 945 F.2d 61 (3d Cir. 1991)
- FISBA Forwarding, Inc., In re, 230 B.R. 334 (Bankr. S.D. Tex. 1999), *aff'd*, 244 B.R. 94 (1999)
- Fischer v. First International Bank, 109 Cal.App.4th 1433, 1 Cal.Rptr.3d 162 (Cal. App. 2003)
- Fisher v. Norman Apartments, 101 Colo. 173, 72 P.2d 1092 (Colo. 1937)
- Flack v. Boland, 11 Cal.2d 103, 77 P.2d 1090 (Cal. 1938)
- Flagg Bros., Inc. v. Brooks, 436 U.S. 149 (1978)
- Flag-Redfern Oil Co. v. Humble Exploration Co., Inc., 744 S.W.2d 6 (Tex. 1987)
- Florio v. Lau, 68 Cal.App.4th 637 (Cal. App. 1998)
- Fogarty v. Sawyer, 17 Cal. 589 (Cal. 1861)
- Fountain, In re, 32 B.R. 965 (Bankr. W.D. Mo. 1983)
- Franklin v. Spencer, 309 Or. 476, 789 P.2d 643 (Or. 1990)
- Franklin Savings Association v. Office of Thrift Supervision, 31 F.3d 1020 (10th Cir. 1994)
- Freedland v. Greco, 45 Cal.2d 462, 289 P.2d 463 (Cal. 1955)
- Fuentis v. Shevin, 407 U.S. 67, rehearing denied, 409 U.S. 902 (1972)

- Ganbaum v. Rockwood Realty Group, 308 N.Y.S.2d 436, 62 Misc.2d 391 (N.Y. Sup. 1970)
- Garfinkle v. Superior Court, 21 Cal.3d 268, 578 P.2d 925 (Cal. 1978)
- General Synod of the Reformed Church in America v. Bonac Realty Corp., 251 N.Y. 12, 75 N.E.2d 841 (N.Y. 1947)
- Gerder Services, Inc. v. Johnson, 439 N.Y.S.2d 794, 109 Misc.2d 216 (N.Y. Sup. 1981)
- Giragosian v. Clement, 604 N.Y.S.2d 983, 199 A.D.2d 656 (N.Y.A.D. 1993)
- Gleckman, In re, 212 B.R. 204 (Bankr. D. R.I. 1997)
- Glendale Federal Bank v. Hadden, 73 Cal.App.4th 1150, 87 Cal.Rptr.2d 102 (Cal. App. 1999)
- Globe Marble Mills Co. v. Quinn, 76 N.Y. 23 (N.Y. 1879)
- Gluskin v. Atlantic Savings & Loan Association, 32 Cal.App.3d 307, 108 Cal.Rptr. 318 (Cal. App. 1973)
- Gnarini v. Swiss American Bank, 162 Cal. 181, 121 P. 726 (Cal. 1912)
- GOCO Realty Fund I, In re, 151 B.R. 241 (Bankr. N.D. Cal. 1993)
- Great Western Bank & Trust v. Entz-White Lumber & Supply (In re Entz-White Lumber & Supply), 850 F.2d 1338 (9th Cir. 1988)
- Grether v. Nick, 193 Wis. 503, 213 N.W. 304 (Wis. 1927)
- Greystone III Joint Venture, 948 F.2d 134 (5th Cir. 1991), cert. denied, 506 U.S. 821 (1992)
- Grubbs v. Houston First American Savings, 730 F.2d 236 (5th Cir. 1984)
- Guarantee Bank v. Magness Construction Co., 462 A.2d 405 (Del. Sup. 1983)
- Guaranty Trust Co. of New York v. New York & Queens County Railway Co., 253 N.Y. 190, 170 N.E. 887 (N.Y. 1930)
- Guardian Life Insurance Co. of America v. Swanson, 286 Ill.App. 278, 3 N.E.2d 324 (Ill. App. 1936)
- Gulf States Steel, Inc. of Alabama, In re, 285 B.R. 497 (Bankr. N.D. Ala. 2002).
- Hammerstein v. Henry Mountain Corp., 784 N.Y.S.2d 657 (N.Y.A.D. 2004)
- Hammond v. Commonwealth Mortgage Corp. of America (In re Hammond), 27 F.3d 52 (3d Cir. 1994)
- Hart, In re, 923 F.2d 1410 (10th Cir. 1991)
- Hartford National Bank & Trust Co. v. Godin, 137 Vt. 39, 398 A.2d 286 (Vt. 1979)
- Hartley v. Harrison, 24 N.Y. 170 (N.Y. 1861)
- Harvard Financial Corp. v. Greenblatt Construction Co., 261 N.Y. 169, 184 N.E. 748 (N.Y. 1933)
- Hatch v. Security-First National Bank of Los Angeles, 19 Cal.2d 254, 120 P.2d 869 (Cal. 1942)
- Havoco of America, Ltd. v. Hill, 790 So.2d 819 (Fla. 2001)
- Hayward Lumber & Investment Co. v. Corbett, 138 Cal.App.644, 33 P.2d 41 (Cal. App. 1934)
- Heine, In re, 141 B.R. 185 (Bankr. D. S.D. 1992)
- Heller v. Amawalk Nursery, 2 N.Y.S.2d 196, 253 A.D. 380 (N.Y.A.D. 1938)
- Hellweg v. Cassidy, 61 Cal.App.4th 806, 71 Cal.Rptr.2d 798 (Cal. App. 1998)
- Hernandez, In re, 175 B.R. 962 (Bankr. N.D. Ill. 1994)
- Hewitt, In re, 16 B.R. 973 (Bankr. D. Ala. 1982)
- Hochstein v. Romero, 219 Cal.App.3d 447 (Cal. App. 1990)
- Hocking v. Title Insurance & Trust Co., 37 Cal.2d 644, 234 P.2d 625 (Cal. 1951)
- Hodges v. Mark, 49 Cal.App.4th 651, 56 Cal.Rptr.2d 700 (Cal. App. 1996)
- Holcombe, In re, 284 B.R. 141 (Bankr. N.D. Ala. 2001)
- Hougland, In re, 886 F.2d 1182 (9th Cir. 1989)
- Howard v. Burns, 201 Ill.App. 579 (Ill. App. 1916)
- Hulm, In re, 738 F.2d 323 (8th Cir. 1984)
- Indian Palms Associates, Ltd., In re, 61 F.3d 197 (3d Cir. 1995)

- Integrated Telecom Express, Inc., In re, 384 F.3d 108 (3d Cir. 2004)
- Intermountain Food Equipment Co. v. Waller, 86 Idaho 94, 383 P.2d 612 (Idaho 1963)
- IPC Atlanta, Ltd. v. Federal Home Loan Mortgage Corp. (In re IPC Atlanta, Ltd.), 163 B.R. 396 (Bankr. N.D. Ga. 1994)
- Jason Realty, L.P., In re, 59 F.3d 423 (3d Cir. 1995)
- Jones, In re, 63 F.3d 411 (5th Cir. 1995)
- Johns-Manville Corp., In re, 36 B.R. 727 (Bankr. S.D. N.Y. 1984)
- Johnson v. Home State Bank, 501 U.S. 78 (1991)
- Johnson v. Melnikoff, 873 N.Y.S.2d 234 (N.Y. Sup. 2008)
- JRV Industries, Inc., In re, 342 B.R. 635 (Bankr. M.D. Fla. 2006)
- Jump, In re, 344 B.R. 21 (Bankr. D. Mass. 2006)
- Jupiter, In re, 344 B.R. 754 (Bankr. D. S.C. 2006)
- Kaiser Industries Corp. v. Taylor, 17 Cal.App.3d 346, 94 Cal.Rptr. 773 (Cal. App. 1971)
- Karan v. Hoskins, 803 N.Y.S.2d 666, 22 A.D.3d 638 (N.Y.A.D. 2005)
- Karl v. Commonwealth Land Title Insurance Co., 20 Cal.App.4th 972, 24 Cal.Rptr.2d 912 (Cal. App. 1993)
- Kawai America Corp. v. Hilton, 613 N.Y.S.2d 989, 205 A.D.2d 1021 (N.Y.A.D. 1994)
- Keck Mahin & Cate, In re, 241 B.R. 583 (Bankr. N.D. Ill. 1999)
- Kidd's Estate, In re, 292 N.Y.S. 888, 161 Misc. 631 (N.Y. Sup. 1936)
- Kinnison v. Guaranty Liquidating Corp., 18 Cal.2d 256, 115 P.2d 450 (Cal. 1941)
- Klein, In re, 106 B.R. 396 (Bankr. E.D. Pa. 1989)
- Knapp v. Doherty, 123 Cal.App.4th 76 (Cal. App. 2004)
- Knight v. Kitchin, 261 N.Y.S. 809, 237 A.D. 506 (N.Y.A.D. 1933)
- Koch v. Briggs, 14 Cal. 256 (Cal. 1859)
- Kost, In re, 102 B.R. 829 (Bankr. D. Wy. 1989)
- La Jolla Mortgage Fund v. Rancho El Cajon Associates, 18 B.R. 283 (Bankr. S.D. Cal. 1982)
- Lam, In re, 211 B.R. 36 (B.A.P. 9th Cir. 1997)
- Land Title Bank & Trust Co. v. Stout, 339 Pa. 302, 14 A.2d 282 (Pa. 1940)
- Larry Goodwin Golf, Inc., In re, 219 B.R. 391 (Bankr. M.D. N.C. 1997)
- Lasercad Reprographics, L.P., In re, 106 B.R. 793 (Bankr. S.D. N.Y. 1989)
- Ledgemere Land Corp., In re, 125 B.R. 58 (Bankr. D. Mass. 1991)
- Lemieux, In re, 347 B.R. 460 (Bankr. D. Mass. 2006)
- Levine v. State of New York, 484 N.Y.S.2d 678, 106 A.D.2d 709 (N.Y.A.D. 1984)
- 222 Liberty Associates, In re, 108 B.R. 971 (Bankr. E.D. Pa. 1990)
- Lick Mill Creek Apartments v. Chicago Title Insurance Co., 283 Cal.Rptr.231 (Cal. App. 1991)
- Lido Beach Sewage Collection District, In re, 243 N.Y.S.2d 223, 40 Misc.2d 384 (N.Y. Co. Ct. 1963)
- Littleton, In re, 888 F.2d 90 (11th Cir. 1989)
- Lobato v. Tyler, 70 P.3d 1152 (Colo. 2003), cert. denied, 540 U.S. 1073 (2003)
- Local Loan Co. v. Hunt, 292 U.S. 234 (1934)
- Locke v. Klunker, 123 Cal. 231, 55 P. 993 (Cal. 1898)
- Los Angeles v. Howard, 23 Cal.App.2d 624 (Cal. App. 1937)
- Ludy v. Zumwalt, 85 Cal.App. 119, 259 P. 52 (Cal. App. 1927)
- LWD, Inc., In re, 322 B.R. 543 (Bankr. W.D. Ky. 2005)
- Madfes v. Beverly Development Corp., 251 N.Y. 12, 166 N.E. 787 (N.Y. 1929)

- Madigan v. Potrans International, Inc., (In re Madigan), 122 B.R. 103 (BAP 9th Cir. 1991)
- Madison Hotel Associates, In re, 749 F.2d 410 (7th Cir. 1984)
- Maglione v. BancBoston Mortgage Corp., 29 Mass.App. 88, 557 N.E.2d 756 (Mass. App. 1990)
- Manufacturers Trust Co. v. Peck-Schwartz Realty Corp., 277 N.Y. 283 (N.Y. 1930)
- Marden v. Dorthy, 160 N.Y. 39 (N.Y. 1899)
- Mason v. Citizens' National Trust & Savings Bank of Los Angeles, 71 F.2d 246 (9th Cir. 1934)
- Matsuda Capital, Inc. v. NetFax Development, L.L.C. (In re NetFax, L.L.C.), 335 B.R. 85 (Bankr. D. Md. 2005)
- McArthur Co. v. Johns-Manville Corp., 837 F.2d 89 (2d Cir. 1988)
- McCannon v. Marston, 679 F.2d 13 (3d Cir. 1982)
- McFarland, In re, 170 B.R. 613 (Bankr. S.D. Ohio 1994)
- McKean v. German-American Savings Bank, 118 Cal. 334, 50 P. 656 (Cal. 1897)
- MDFC Loan Corp. v. Greenbrier Plaza Partners, 21 Cal.App.4th 1045, 26 Cal.Rptr.2d 596 (Cal. App. 1994)
- Mead v. Sanwa Bank California, 61 Cal.App.4th 561, 71 Cal.Rptr.2d 625 (Cal. App. 1998)
- Mendoza, Matter of, 111 F.3d 1264 (5th Cir. 1997)
- Mennonite Board of Missions v. Adams, 462 U.S. 791 (1983)
- Metropolitan Life Insurance Co. v. Childs Co., 230 N.Y. 285, 130 N.E. 295 (N.Y. 1921)
- Metropolitan National Bank v. United States, 901 F.2d 1297 (1990)
- Middlebrook-Anderson Co. v. Southwest Savings & Loan Association, 18 Cal.App.3d 1023, 96 Cal.Rptr. 338 (Cal. App. 1971)
- Mi Hoover v. Walker, 36 Colo. 22, 164 P. 504 (Colo. 1917)
- Miller v. Provost, 26 Cal. App.4th 1703, 33 Cal.Rptr.2d 288 (Cal. App. 1994)
- Miscione v. Barton Development Co., 52 Cal.App.4th 1320, 61 Cal.Rptr.2d 280 (Cal. App. 1997)
- Monroe Park, In re, 18 B.R. 790 (Bankr. D. Del. 1982)
- Mooney v. Byrne, 163 N.Y. 86, 57 N.E. 163 (N.Y. 1900)
- Moore v. Bay, 284 U.S. 4 (1931)
- Moore Bros. Oil Co. v. Dean, 468 N.Y.S.2d 785, 109 A.D.2d 872 (N.Y.A.D. 1985)
- Morgan v. Reasor Corp., 69 Cal.2d 881, 73 Cal.Rptr. 398 (Cal. 1968)
- Mortgage Electronic Registration System, Inc. v. Coakley, 838 N.Y.S.2d 622, 41 A.D.3d 674 (N.Y.A.D. 2007)
- Mortgage Guaranty Co. v. Sampsell, 51 Cal.App.2d 180 (Cal. App. 1942)
- Motorola Communications & Electronics, Inc. v. Dale, 665 F.2d 771 (5th Cir. 1982)
- M.P. Moller, Inc. v. Wilson, 8 Cal.2d 31, 63 P.2d 818 (Cal. 1936)
- Muhaimin, In re, 343 B.R. 159 (Bankr. D. Md. 2006)
- Mullane v. Central Hanover Bank & Trust Co., 339 U.S. 306 (1950)
- Muller, In re, 185 B.R. 552 (Bankr. M.D. Tenn. 1995)
- Murray, In re, 199 B.R. 165 (Bankr. M.D. Tenn. 1996)
- Murray v. Marshall, 94 N.Y. 611 (N.Y. 1884)
- Mutual Benefit Life Insurance Co. v. Frantz Klodt & Son, Inc., 306 Minn. 244, 237 N.W.2d 350 (Minn. 1975)
- National Enterprises v. Woods, 94 Cal.App.4th 1217, 115 Cal.Rptr.2d 37 (Cal. App. 2001)
- Nelson v. Orosco, 117 Cal.App.3d 73, 172 Cal.Rptr. 457 (Cal. App. 1981)
- New York & Suburban Federal Savings & Loan Association v. Sanderman, 162 N.J.Super. 216, 392 A.2d 635 (N.J. Sup. Ct. 1978)

- New York, S. & W. R. Co., In re, 109 F.2d 988, cert. denied 310 U.S. 633 (1940)
- Nobelman v. American Savings Bank, 508 U.S. 324 (1993)
- 108 Nolana v. RTC Mortgage Trust 1994-S6, 944 S.W.2d 751 (Tex. App. 1997)
- Ochenkowski v. Dunaj, 251 N.Y.S. 589, 232 A.D. 441 (N.Y.A.D. 1939)
- Octagon Roofing, In re, 124 B.R. 522 (Bankr. N.D. Ill. 1991)
- Okura & Co. v. Careau Group, 783 F.Supp. 482 (C.D. Cal. 1991)
- Onco Investment Co., In re, 316 B.R. 163 (Bankr. D. Del. 2004)
- O'Neill Production Credit Association v. Mitchell, 209 Neb. 206, 307 N.W.2d 115 (Neb. 1981)
- Palmer Clay Products Co. v. Brown, 297 U.S. 227 (1936)
- Pardee v. Van Anken, 3 Barb534, 1848 WL 5024 (N.Y. Gen. Term 1848)
- Park at Dash Point L.P., In re, 121 B.R. 850 (Bankr. W.D. Wash. 1990)
- Park North Partners, In re, 80 B.R. 551 (Bankr. N.D. Ga. 1987)
- Paschal, In re, 337 B.R. 274 (Bankr. E.D. N.C. 2006)
- Pearson v. Salina Coffee House, Inc., 831 F.2d 1531 (10th Cir. 1987)
- Penrod, In re, 50 F.3d 459 (7th Cir. 1995)
- Pentad Joint Venture v. First National Bank of La Grange, 797 S.W.2d 92 (Tex. App. 1990)
- People v. Klopstock, 24 Cal.2d 897, 151 P.2d 641 (Cal. 1944)
- Petersen v. Hartell, 40 Cal.3d 102, 707 P.2d 232 (Cal. 1985)
- Phelan v. Brady, 119 N.Y. 587, 23 N.E. 1109 (N.Y. 1890)
- Prestige, L.P. Concord, In re, 205 B.R. 427 (Bankr. N.D. Cal. 1997)
- Price Waterhouse, In re, 202 Ariz. 397, 46 P.3d 408 (Ariz. 2002)
- Pride Cos., L.P. v. Johnson (In re Pride Cos., L.P.), 285 B.R. 366 (Bankr. N.D. Tex. 2002)
- Prudential Insurance Co. of America v. Liberdar Holding Corp., 74 F.2d 50 (2d Cir. 1934)
- Prunty v. Bank of America, 37 Cal.App.3d 430, 112 Cal.Rptr. 370 (Cal. App. 1974)
- Prussia Associates, In re, 322 B.R. 572 (Bankr. E.D. Pa. 2005)
- Public Administrator of Kings County v. Samerson, 750 N.Y.S.2d 201 (N.Y.A.D. 2002)
- Pulcini, In re, 261 B.R. 836 (Bankr. W.D. Pa. 2001)
- Rainer Mortgage v. Silverwood L.P., 163 Cal.App.3d 359, 209 Cal.Rptr. 294 (Cal. App. 1985)
- Rambo, In re, 297 B.R. 418 (Bankr. E.D. Pa. 2003)
- Rancourt, In re, 123 B.R. 143 (Bankr. D. N.H. 1991)
- R. Barcroft & Sons Co. v. Cullen, 217 Cal. 708, 20 P.2d 665 (Cal. 1933)
- Resseguie v. Adams, 388 N.Y.S.2d 955, 55 A.D.2d 698 (N.Y.A.D. 1976)
- Rettner v. Shepherd, 231 Cal.App.3d 943, 282 Cal.Rptr. 687 (Cal. App. 1991)
- Rheume, In re, 296 B.R. 313 (Bankr. D. Vt. 2003)
- Rinaldi v. Goller, 48 Cal.2d 276, 309 P.2d 451 (Cal. 1957)
- Robar v. Ellingson, 301 N.W.2d 653 (N.D. 1981)
- Robinson Mercantile Co. v. Davis, 26 Wyo. 484, 187 P. 931 (Wyo. 1920)
- Rosage, In re, 83 B.R. 389 (Bankr. W.D. Pa. 1987)
- Roseleaf Corp. v. Chierighino, 59 Cal.2d 35, 378 P.2d 97 (Cal. 1963)
- Royal Bank Export Finance Co. v. Bestways Distributing Co., 229 Cal.App.3d 764, 280 Cal.Rptr. 355 (Cal. App. 1991)
- Rubin v. Los Angeles Federal Savings & Loan Association, 159 Cal.App.3d 292, 205 Cal.Rptr. 455 (Cal. App. 1984)
- Rural Plumbing & Heating Co. v. Hope Dale Realty Co., 263 N.C. 641, 140 S.E.2d 330 (N.C. 1965)

- Salter v. Ulrich, 22 Cal.2d 263, 138 P.2d 7 (Cal. 1943)
- San Diego Trust & Savings Bank v. San Diego, 16 Cal.2d 142, 105 P.2d 94 (Cal. 1940), cert. denied, 312 U.S. 679 (1941)
- San Francisco Breweries v. Schultz, 104 Cal. 420, 38 P. 92 (Cal. 1894)
- San Paolo United States Holding Co., Inc. v. 816 South Figueroa Co., 62 Cal.App.4th 1010, 73 Cal.Rptr.2d 272 (Cal. App. 1998)
- Santacroce Bros. v. Edgewater-Santa Clara, Inc., 242 Cal.App.2d 584, 51 Cal.Rptr. 613 (Cal. App. 1966)
- Sapos v. Provident Institutions of Savings, 967 F.2d 918 (3rd Cir. 1992)
- Scarborough, In re, 461 F.3d 406 (3d Cir. 2006)
- Scheierl, In re, 176 B.R. 498 (Bankr. D. Minn. 1996)
- Schiavon v. Arnaudo Brothers, 84 Cal.App.4th 374, 100 Cal.Rptr.2d 801 (Cal. App. 2000)
- Schwab v. GMAC Mortgage Corp., 333 F.3d 135 (3d Cir. 2003)
- Schwartz v. Rappaport, 187 N.Y.S. 611, 115 Misc. 227 (N.Y. Sup. 1921)
- Schwartz Bros., Inc., In re, 58 F.Supp. 761 (D. Minn. 1945)
- Schwartzler v. Lemas, 11 Cal.App.2d, 442 (Cal. App. 1936)
- Scottsdale Medical Pavilion, In re, 195 B.R. 295 (9th Cir. 1993)
- Seasons Partnership v. Kraus-Anderson, Inc., 700 So.2d 60 (Fla. App. 1997)
- Seatrains Terminals of California v. County of Alameda, 83 Cal.App.3d 69, 147 Cal.Rptr. 578 (Cal. App. 1978)
- 174 Second Equities Corp. v. Hee Nam Bae, 869 N.Y.S.2d 433, 57 A.D.3d 319 (N.Y.A.D. 2008)
- Security Loan & Trust Co. v. Mattern, 131 Cal. 326, 63 P. 482 (Cal. 1901)
- Security Pacific National Bank v. Wozab, 51 Cal.3d 991, 800 P.2d 557 (Cal. 1990)
- Seidel v. 18 East 17th Street Owners, Inc., 79 N.Y.2d 735, 586 N.Y.S.2d 240, 598 N.E.2d 7 (N.Y. 1992)
- SGL Carbon Corp., In re, 200 F.3d 154 (3d Cir. 1999)
- Sheldon v. La Brea Materials Co., 216 Cal. 686, 15 P.2d 1098 (Cal. 1932)
- Sherwood-Trimble Medical Group v. 10001 Venice Boulevard Partnership, 75 Cal.App.4th 872 (Cal. App. 1999)
- 107 Shore Road Corp. v. Gatknick Realty Group Corp., 243 N.Y.S.2d 447, 40 Misc.2d 455 (N.Y. Sup. 1963)
- Simms v. County of Los Angeles, 35 Cal.2d 303, 217 P.2d 936 (Cal. 1950), cert. denied, 340 U.S. 891 (1950)
- Simpson v. Furgeson, 112 Cal. 180, 44 P. 484 (Cal. 1896)
- Slaton v. Parker Heating Co., 107 Ga.App. 649, 131 S.E.2d 199 (Ga. App. 1963)
- Slodov v. United States, 436 U.S. 238 (1978)
- SM 104, Ltd., In re, 160 B.R. 202 (Bankr. S.D. Fla. 1993)
- Smith v. Anglo-California Trust Co., 205 Cal. 496, 271 P. 898 (Cal. 1928)
- Smith, In re, 288 B.R. 675 (Bankr. W.D. N.Y. 2003)
- Smitton v. McCullough, 182 Cal. 530, 189 P. 686 (Cal. 1920)
- Sniadach v. Family Finance Corp., 395 U.S. 337 (1969)
- Snow v. Smith, 86 Vt. 58, 83 A. 209 (Vt. 1912)
- Southern California Telephone Co. v. State Board of Equalization, 12 Cal.2d 127, 82 P.2d 422 (Cal. 1938)
- Spade, In re, 258 B.R. 221 (Bankr. D. Colo. 2001)
- Spangler v. Memel, 7 Cal.3d 603, 498 P.2d 1055 (Cal. 1972)
- Sparks v. Sparks, 101 Cal.App.2d 129 (Cal.App. 1950)
- Spears, In re, 352 B.R. 83 (Bankr. N.D. Tex. 2006)
- Specialty Restaurants Corp. v. County of Los Angeles, 67 Cal.App.3d 924 (Cal. App. 1977)
- Spect v. Spect, 88 Cal. 437, 26 P. 203 (Cal. 1891)
- Staff Mortgage & Investment Corp., In re, 550 F.2d 1228 (9th Cir. 1977)

- State Bank of Albany v. Fioravanti, 435 N.Y.S.2d 947, 417 N.E.2d 60 (N.Y. 1980)
- Story v. Christin, 14 Cal.2d 592 (Cal. 1939)
- 163rd Street Mini Storage, Inc., In re, 113 B.R. 87 (Bankr. S.D. Fla. 1990).
- 8th Street Village, Ltd., In re, 94 B.R. 993 (Bankr. N.D. Ill. 1988)
- Sumitomo Bank of California v. Davis, 4 Cal.App.4th 1306, 6 Cal.Rptr.2d 381 (Cal. App. 1992)
- Summers v. Hallam Cooley Enterprises, L.P., 56 Cal.App.2d 112, 132 P.2d 60 (Cal. App. 1942)
- Swanson v. Unites States, 156 F.2d 442 (9th Cir. 1946)
- Swedeland Development Group, In re, 16 F.3d 552 (3d Cir. 1994)
- Sweet, In re, 369 B.R. 644 (Bankr. D. Colo. 2007)
- Syracuse Savings & Loan Association v. Haas, 234 N.Y.S. 514, 134 Misc. 514 (N.Y. Sup. 1929)
- Tahoe National Bank v. Phillips, 4 Cal.3d 11, 480 P.2d 320 (Cal. 1971)
- Tapia v. Demartini, 77 Cal. 383, 19 P. 641 (Cal. 1888)
- Teaff v. Hewitt, 1 Ohio St. 511 (Ohio 1853)
- Tellier, In re, 125 B.R. 348 (Bankr. D. R.I. 1991)
- Terrace Chalet Apartments, Ltd., In re, 159 B.R. 821 (Bankr. N.D. Ill. 1993)
- The Bal Harbour Club, Inc., In re, 316 F.3d 1192 (11th Cir. 2003)
- Thompson, In re, 18 B.R. 67 (Bankr. E.D. Tenn. 1982)
- Tidrick v. General Bank(In re Tidrick), 105 B.R. 584 (Bankr. C.D. Cal. 1989)
- Till v. SCS Credit Corp., 541 U.S. 465 (2004)
- Timber Products, Inc., In re, 125 B.R. 433 (Bankr. W.D. Pa. 1990)
- Title Insurance & Trust Co. v. California Development Co., 164 Cal. 58, 127 P. 502 (Cal. 1912)
- TKB International, Inc. v. United States, 995 F.2d 1460 (9th Cir. 1993)
- Toib v. Radloff, 501 U.S. 157 (1991)
- Tomatore v. Bruno, 785 N.Y.S.2d 820, 12 A.D.3d 1115 (N.Y.A.D. 2004)
- Trabue Pittman Corp. v. County of Los Angeles, 29 Cal.2d 385 (Cal. 1946)
- Trask v. Moore, 24 Cal.2d 365, 149 P.2d 854 (Cal. 1944)
- Turner v. Blackburn, 389 F.Supp. 1250 (W.D. N.C. 1975)
- Turner v. Superior Court, 72 Cal.App.3d 804, 140 Cal.Rptr. 475 (Cal. App. 1977)
- Unifirst Federal Savings & Loan Association v. Tower Loan of Mississippi, 524 So.2d 290 (Miss. 1986)
- Union Bank v. Brummell, 269 Cal.App.2d 836 (Cal. App. 1969)
- Union Bank v. Dorn, 254 Cal.App.2d 157, 61 Cal.Rptr. 893 (Cal. App. 1967)
- Union Bank v. Wendland, 54 Cal.App.3d 393, 126 Cal.Rptr. 549 (Cal. App. 1976)
- United Merchants and Manufacturers, In re, 672 F.2d 134 (2d Cir. 1982)
- United Savings Association of Texas v. Timbers of Inwood Forest Associates, Ltd., 484 U.S. 365 (1988)
- United States v. Redevelopment Agency of the City of Oakland, 926 F.Supp. 928 (N.D. Cal. 1995)
- United States National Bank of San Diego v. County of Los Angeles, 234 Cal.App.2d 195, 44 Cal.Rptr. 286 (Cal. App. 1965)
- Valinda Builders, Inc. v. Bissner, 230 Cal.App.2d 106, 40 Cal.Rptr. 735 (Cal. App. 1964)
- Valley Savings Bank v. Rose, 646 N.Y.S.2d 349 (N.Y.A.D. 1996)
- Van Loben Sels v. Bunnell, 120 Cal. 680, 53 P. 266 (Cal. 1898)
- Ventura-Louise Properties, In re, 490 F.2d 1141 (9th Cir. 1974)
- Verbeck v. Clymer, 202 Cal. 557, 261 P. 1017 (Cal. 1927)
- Wade v. Bradford, 39 F.3d 1126 (10th Cir. 1994)

- Wagar v. Stone, 36 Mich. 364 (Mich. 1877)
- Walker v. Community Bank, 10 Cal.3d 729, 518 P.2d 329 (Cal.1974)
- Walley v. P.M.C. Investment Co., 262 Cal.App.2d 218 (Cal. App. 1968)
- Walter E. Heller Western, Inc. v. Bloxham, 176 Cal.App.3d 266, 221 Cal.Rptr. 425 (Cal. App. 1985)
- Wandler, In re, 77 B.R. 728 (Bankr. D. N.D. 1987)
- Wartux Associates v. Kings College, 616 N.Y.S.2d 417, 161 Misc.2d 733 (N.Y. Sup. 1994)
- Watson v. Miurhead, 57 Pa. 161 (Pa. 1868)
- Weisman, In re, 5 F.3d 417 (9th Cir. 1993)
- Wellenkamp v. Bank of America, 21 Cal.3d 943, 582 P.2d 970 (Cal. 1978)
- Wentworth v. Process Installations, Inc., 102 Mich.App. 452, 333 N.W.2d 78 (Mich. App. 1983)
- Westbrook State Bank v. Anderson Land & Cattle Co., 364 N.W.2d 416 (Minn. App. 1985)
- Westinghouse Credit Corp. v. Barton, 789 F.Supp. 1043 (C.D. Cal. 1992)
- Wheeler, In re, 34 B.R. 818 (Bankr. N.D. Ala. 1983)
- White Factors, Inc. v. Friedman, 224 N.Y.S.2d 339, 32 Misc.2d 278 (N.Y. Sup. 1961)
- Wilkinson, In re, 189 B.R. 327 (Bankr. E.D. Pa. 1995)
- Williams, In re, 124 B.R. 311 (Bankr. C.D. Cal. 1991)
- Williams, In re, 381 B.R. 742 (Bankr. W.D. Ark. 2008)
- Williams v. Nieto, 98 Cal.App. 615, 277 P. 513 (Cal. App. 1929)
- Wilson v. Commonwealth Mortgage Corp., 895 F.2d 123 (3d Cir. 1990)
- Winters, In re, 119 B.R. 283 (Bankr. M.D. Fla. 1990)
- Winthrop, Old Farm Nurseries, Inc., In re, 50 F.3d 72 (1st Cir. 1995)
- Witt, In re, 113 F.3d 508 (4th Cir. 1997)
- Wood, In re, 301 B.R. 558 (Bankr. W.D. Mo. 2003)
- Woodbrook Associates, Matter of, 19 F.3d 314 (7th Cir. 1994)
- Woodruff v. California Republic Bank, 75 Cal.App.3d 108, 141 Cal.Rptr. 915 (Cal. App. 1977)
- Woods v. Garnett, 72 Miss. 78, 16 So. 390 (Miss. 1894)
- WRI Opportunity Loans II, L.L.C. v. Cooper, 154 Cal.App.4th 525, 65 Cal.Rptr.3d 205 (Cal. App. 2007)
- Wutzke v. Bill Reid Painting Service, Inc., 151 Cal.App.3d 36, 198 Cal.Rptr. 418 (Cal. App. 1984)
- Young, In re, 199 B.R. 643 (Bankr. E.D. Tenn. 1996)
- Youngs v. Wilson, 27 N.Y. 351 (NY. 1863).

Sachregister

- 1111 (b) election 313 f., 317 f., 320 f., 324, 326
- Absonderungsrecht 278 ff., 294, 297
- Abtretung, Mietforderungen 72, 74 ff., 79 ff., 235, 260 f.
- Ablösungsrecht 136, 151 f.
- Acceleration-Klausel 35, 120, 137
- Adequate protection 243 f., 288 f.
- After-acquired property-Klausel 83 ff., 165, 183, 190, 235
- Allowed secured claim 295 f., 322
- American Law and Title Association 209
- American Law Institute 7
- Anordnungsbeschluss 115, 118
- Anti-deficiency Gesetze 138 ff., 147 ff., 312, 326, 330, 333
- Assignment of rents, *siehe* Abtretung Mietforderungen
- Assignment of Rents Act 81 f.
- Ausgleichszahlungen 232 f., 249
- Automatic stay 220, 223, 238 ff., 248, 293, 333
- Anwendungsbereich 239 ff.
 - Befreiung 243 ff.
 - Beschränkte Wirkung 241 ff.
- Bargebot 116
- Bargeschäft 255 f.
- Befriedigungsabrede 119 f.
- Befriedigungsfiktion 135, 153 f.
- Beglaubigungserfordernis 47, 53, 178 f.
- Belastungsgegenstand 45, 52 f., 69 f.
- Benachteiligungsabsicht 253, 254 f., 270 ff., 277
- Berechtigung 42 f., 53, 174 f., 188
- Beschlagnahme 58, 60, 88, 115 f., 118, 230 f.,
- Besitzrecht 11, 18 f., 21, 70 ff., 131, 133, 156
- Bestellung 41 ff., 46 ff.
- Bestimmtheitsgrundsatz, sachenrechtlicher 23, 27 f., 43
- Beurkundung, notarielle 53 f., 42
- Billigkeitsrecht, amerikanisches 9, 72 f., 137, 205 f., 331
- Bona fide purchaser 91, 184 ff., 199, *siehe auch* gutgläubiger Erwerb
- Cash collateral 285, 293
- Certificate of discharge 159
- Chain of title-Konzept 84, 176, 180 ff., 188
- Chattel mortgage 69, 83
- Common law 9, 12 f., 17, 62, 65, 163, 177, 206
- Concept of merger, *siehe* merger
- Condemnation-Klausel 82 f.
- Consideration 51 f., 186
- Constructive annexation 66
- Constructive severance 90
- Cram down 303, 318 f.
- Credit line mortgage, *siehe* mortgage
- Debtor in possession 218, 237 f.
- Deckungsgrundsatz 116
- Deed absolute 32 f., 58
- Deed in lieu of foreclosure 131 f., 160
- Deed of reconveyance 159
- Deed of trust 37 ff., 46, 124, 159 f.
- Deficiency judgment 121, 123, 129, 138 ff.
- Delivery 46
- Dragnet-Klausel 48 f.
- Due on sale-Klausel 6, 109 f.
- Einstellung des Zwangsvollstreckungsverfahrens 231 ff.
 - Aufhebung 233
 - Einstellung der Zwangsversteigerung 231 f.

- Einstellung der Zwangsverwaltung 233 f.
- Schutz des Gläubigers 232 f.
- Eintragung
 - eintragungsfähige Rechte 169, 176 ff.
 - Eintragungsvoraussetzungen 170, 178 f.
 - Wirksamkeit 170, 179 f.
- Eminent domain 82 f., *siehe auch* Entschädigungszahlungen
- Enthftung 87 ff., 89 ff.
- Entschädigungszahlungen 60, 82 f.
- Equitable mortgage, *siehe* mortgage
- Equity cushion 244 f., 249
- Equity of redemption, *siehe* redemption
- Erlöschen
 - der Hypothek 156 ff., 159 ff
 - nachrangiger Rechte 117, 129 f.
- Erwerb, gutgläubiger 96 ff., 168, 171 f., 177, 184 ff.
- Estates 10 ff.

- Fair and equitable-Standard 321 ff.
- Fair value-Konzept 141 f., 155
- Fee determinable 10 f.
- Fee simple 10, 52, 69 f.
 - absolute 10, 69 f.
 - qualified 10
- Financing statement 69, 92 f., 104, 194, 197
- First in time, first in right-Prinzip 163, 177, 190
- Fixtures 61 ff., 86, 193 ff., 201 f., 329
 - trade fixture 63 f., 86
- Forderung, sicherungsfähige 43 f., 47 ff.
- Forderungsentkleidete Hypothek 97 f.
- Foreclosure 13, 120 ff.
 - außergerichtliches 124 ff.
 - gerichtliches 121 ff.
 - mixed collateral 127 ff.
 - strict 13 f., 123
- Foreclosure decree 122 f., 137, 150, 153
- Forfeiture-Klausel 33 f.
- Forum shopping 235 f.
- Fraudulent transfer 267 ff., 269 ff.

- Garn-St. Germain Depository Institutions Act 6, 109
- Gebäudefeuerversicherung, *siehe* Versicherungsforderungen

- Gebäudeversicherung, *siehe* Versicherungsforderungen
- Gesamtwirkungsprinzip 262 f.
- Geschäftsbetrieb, gewöhnlicher 92, 94, 284, 285 f., 288
- Gläubigerabstimmung 299, 315
- Gläubigergruppen 299 ff., 315 ff.
- Gläubigerklassen, *siehe* Gläubigergruppen
- Grace period 34, 260
- Grantor-grantee index, *siehe* Index
- Grundbuch, 166 ff.
 - Aufbau 167
 - öffentliche Glaubenswirkung 167 ff.
- Grundpfandrechte
 - Arten 22 ff., 28 ff.
 - vertragliche Gestaltungsformen 27 f., 36 f.
- Grundstücksbestandteile 54 ff., 60 ff.
 - Rechte als Bestandteile 56
 - Scheinbestandteile 55 f.
 - Wesentliche Bestandteile 54 f.
- Grundstücksregister, amerikanisches 172 ff.
 - Aufbau 172 f.
 - öffentliche Glaubenswirkung 173 ff.
- Gutgläubigkeit 93, 171 f., 186 f., 192, 271, 272, 275 ff.
- Gutglaubenssystem, amerikanisches 184 ff.
 - notice system 184
 - race notice system 185, 186 f.
 - race system 184, 186 f.

- Haftung, persönliche 15 f., 47 f., 108 f., 139, 154 f., 312 f.
- Haftungsverband 54 ff., 60 ff.
- Handeln, staatliches 124 f.
- Harmonisierung, rechtliche 7 ff., 81 f.
- Herausgabeklage 70, 73, 133
- Holder in due course 104 ff.

- Inbesitznahme 11 f., 20, 71, 78, 104 f., 130
- Index 172 ff.
 - Grantor-grantee index 172 f., 175 f., 178 ff., 182
 - Tract index 172 f.
- Industrial plant doctrine 65 ff., 86, 195
- Inherent chattels 67 f.

- Insolvenzanfechtung 249 ff., 257 ff.
 - Ausschluss 255 f.
 - Rechtsfolgen 256 f.
- Insolvenzanfechtungsgründe 251 ff., 257 ff.
 - Inkongruente Deckung 252 f.
 - Kongruente Deckung 251 f.
 - unentgeltliche Leistung 255
 - Unmittelbar nachteilige Rechtshandlungen 253 f.
 - Vorsätzliche Benachteiligung 254 f.
- Insolvenzantragstellung 220 f.
 - missbräuchliche 222 f., 240
- Insolvenzgerichtm zuständiges 225
- Insolvenzmasse 220, 229, 234 ff.
- Insolvenzplan 229, 230, 232, 282, 297 ff., 313, 314, 324 ff., 333
- Insolvenzrecht, amerikanisches 217 ff.
 - alternative Verfahren 218 f.
 - Einleitung 220 ff.
 - Eröffnungsgrund 221, 223 ff.
 - Liquidation 226 f.
 - Rechtsquellen 217 f.
 - Reorganisation 227 ff.
 - Zweck 217 f.
- Insolvenzfestigkeit 76, 260
- Insolvenzgläubigerstellung 281 f., 283 f.
- Intermediate theory 11, 18 f., 21, 130

- Kenntnisformen 186 f.
- Konsolidation 158, 162
- Kündigung 111 f.

- Land installment contract 33 f.
- Lex-rei-sitae-Regel 1 ff., 61
- Lien stripping 295 ff., 305, 308 ff., 312, 314
- Lien theory 17 ff., 38 ff., 70 ff., 74, 78, 81, 86, 131, 133
- Liquidationswert 290 f., 320, 325, 326
- Lis pendens 122

- Manufactured homes 91, 195 f.
- Marketable Title Acts 39, 181 f.
- Marktwert 154 f., 212, 266 f., 273 f., 277
- Massekredit 289, 293 f., 298
- Mechanic's lien 191 f., 202, 210
- Merger 30, 160 f.
- Miet- und Pachtzinsforderungen 18 f., 58, 76 ff., 81 f.

- Minderheitenschutz 300 f., 319 ff.
- Mindestgebot 134 f.
 - absolutes 134 f.
 - relatives 135
- Modellgesetz 6 f., 81 f.
- Modifikation von Rechten 207 f., 303 ff.
- Modifikationsverbot 306 ff.
 - Anwendungsbereich 306 f.
 - Ausnahmen 308 ff.
 - Reichweite 307 f.
- Mortgage
 - construction mortgage 196 f., 203
 - credit line mortgage 29, 200
 - equitable mortgage 30 ff., 40
 - purchase money mortgage 28 f., 139 ff., 190 f., 206, 330
- Mortgagee in possession-Regel 71 f., 86, 133

- National Conference of Commissioners on Uniform State Laws (NCCUSL) 6f. 81 f.
- Negative Pledge 30, 35 f.
- Negotiable instrument 106 ff.
- Notice of default 125, 126
- Notice of sale 126
- Novation 109

- Obstruktionsverbot 300 f., *siehe auch* cram down
- Öffentlicher Glaube 23, 46, 70, 84, 96, 99, 106, 130, 158, 166, 167 ff., 173 ff.
- One action rule 330, 143, 146, 127 f.
- One form of action rule 146
- Order of relief 220, 223, 224, 237, 275

- Perfection 69, 76, 91 f., 93, 103 ff., 193 ff.,
- Pfandbriefgesetz 3
- Power of sale-Klausel 6, 32, 34, 37, 120 f., 124, 125, 329
- Planbestätigung, gerichtliche 301 f., 323 f.
- Plandurchführung, gescheiterte 302 f., 323 f.
- Preference 262, 263 ff., 276 f.
- Prioritätsregeln, spezielle 188 ff.
- Promissory note 48, 102 f., 104 ff., 138, 147 f.

- Publizität 173 ff., 188, 205, 207, 213, 331
 – negative 168
 – positive 167 f., 205, 207, 213, 331
 Purchase money mortgage, *siehe mortgage*

 Rangabrede 202, 203 ff.
 Real defenses 106 f.
 Reasonably equivalent value 267 f.
 Receiver, *siehe* receivership
 Receivership 20, 72 ff., 75, 78, 81, 86, 90, 133, 218 f.
 Rechte at law 9 f.
 Rechte in equity 9f.
 Rechtsnatur 15 f., 17
 Rechtsverfolgungskosten 283, 291 f.
 Rechtszersplitterung 6, 21, 29, 81
 Recording laws 172 ff.
 Redemption
 – equity of 13, 32, 34, 132, 137, 151 f., 306
 – statutory 138, 142, 149 ff., 153, 155
 Refinanzierung 96, 113, 140
 Register, *siehe* Grundstücksregister
 Registerlücken 182
 Reinvestitionsgewinn 232, 243
 Remainder 11, 52
 Restschuldbefreiung 226 f., 228, 294 ff., 323, 325
 Reversion 11, 52, 70
 Right of reinstatement 152 f.
 Risikobegrenzungsgesetz 5, 99 ff.
 Rückschlagsperre 234

 Schadensersatz
 – Haftung für 95, 101, 239
 – pauschalierter 33
 Schenkung 91, 171, 177, 255, 277
 Schlechterstellungsverbot 300 ff., 326
 Schuldanerkennnis, abstraktes 15 f., 100
 Schuldenbereinigungsverfahren 324
 Schuldversprechen, abstraktes, *siehe* Schuldanerkennnis, abstraktes
 Schuldnerschutzvorschriften 32, 35, 38, 131, 133 ff., 136 ff., 330, 332
 Security first rule 128, 143 ff., 149
 Sekundärmarkt, *siehe* Sekundärmarkthandel

 Sekundärmarkthandel 96 ff., 99 ff., 104 ff., 110 f.
 Sham guaranty 148 f.
 Shelter rule 187
 Sicherungsabrede, weite 43, 44, *siehe auch* Dragnet-Klausel
 Sicherungsfall 72, 73, 95, 111 f., 120, 125 f., 130 f., 133, 212
 Sicherungsvertrag 25, 95, 98, 100, 102, 157, 235, 285
 Single asset real estate 246 f., 317
 Situsregel, *siehe* Lex-rei-sitae-Regel
 Standard mortgage clause 82
 Statute of Frauds 30
 Statutory redemption, *siehe* redemption
 Steuerpfandrecht 197 ff., 190, 201
 Strong-arm power 257 ff.
 Subrogation 262 f.
 Surrogation, dingliche 82, 117

 Tilgung 100, 156 ff., 159, 161
 Tilgungswirkung 156 f., 159
 Title abstractor 207 f.
 Title insurance 207 ff.
 – Entstehung 207 f.
 – Gegenstand 209 ff.
 Title search 132, 175 f., 181 f., 188, 207 f., 211, 215
 Title theory 17 ff., 32, 39, 70, 72 ff.
 Torrens Title Registration System 214 ff.
 Tract index, *siehe* Index
 Trade fixture, *siehe* fixtures
 Trustee in bankruptcy 218, 236 ff., 257
 Trustee's sale 39, 125 ff., 132
 Typenzwang, sachenrechtlicher 40, 87, 133, 329 f.

 Übertragung 94 ff.
 – des Grundpfandrechts 94 f., 102 ff.
 – des belasteten Grundstücks 101 f., 108 ff.
 Umgehung 19, 101, 147 ff.
 Umweltlasten 201
 Uniform Assignment of Rents Act 81 f.

 Veräußerungsverbot 101, 115
 Verbindung, physische 55, 62 ff.
 Verbot der Einzelzwangsvollstreckung 223, 230 f., 248, *siehe auch* automatic stay

- Verbraucherschutz 54, 99 f., 111, 114
- Verbrauchsgüter 83, 93, 195
- Verfallabrede 119 f.
- Verfassungsmäßigkeit 124 f.
- Verfügungsbefugnis, *siehe* Verwaltungsbefugnis
- Verjährung 21, 38 f., 41, 97
- Verkehrsanschauung 55, 57, 61
- Verkehrsfähigkeit 96, 99, 106, 110, 187
- Verschleuderungsschutz 133, 134, 135, 154
- Versicherungsforderungen 58 ff., 82, 86
- Verteilungstermin 117, 119
- Vertragsstatut 2 f.
- Verwaltungsbefugnis 229 f., 234
- Verwertung, freihändige 119 f., 281
- Verwertungsrecht 278 ff., 284 ff.
 - des Hypothekengläubigers 278 f., 284
 - des Insolvenzverwalters 279 ff., 284 ff.
- Verzugsheilung 305 f., 309, 310, *siehe auch* right of reinstatement
- Vollstreckungstitel 112 ff., 230
- Wiederbeschaffungswert 290 f.
- Wiederkehrende Leistungen 58, 115, 118, 119
- Wild deed 182
- Wucherregelungen 6, 44, 49 ff.
- Zahlungsverzug 33 f., 111 f., 120, 137, 266
- Zinsen 27 f., 283, 291 f.
 - Berücksichtigung in der Insolvenz 283, 291 f.
 - dingliche 27 f., 41
 - vertragliche 27 f., 41
- Zubehör 56 f., 86 ff., 115, 117, 118, 133, 202, 278, 329
- Zuschlag 116, 123, 134, 135
- Zwangsversteigerung 115 ff., 277, 280 f., 231 ff., *siehe auch* foreclosure
- Zwangsversteigerungsvermerk 88, 94, 115
- Zwangsverwaltung 118 ff., 280 f., 233 ff.
- Zwangsvollstreckung 114 ff., 132 f.