

Fall 1

F ist Eigentümerin eines Hausgrundstücks. Auf dem Hausgrundstück lastet eine Buchschuld zugunsten der A-Bank in Höhe von € 300.000,- (eingetragen am 14.11.1996). F schuldet der A-Bank noch den Betrag von € 250.000,- zur Rückzahlung eines Darlehens, das sie zum Erwerb des Grundstücks aufgenommen hatte.

Mit notariellem Vertrag vom 21.2.2010 verkauft F das Grundstück an die K-GmbH.

Zur Zahlung des Kaufpreises ist im schriftlichen Kaufvertrag zwischen F und der K-GmbH vereinbart: „Der Kaufpreis beträgt € 350.000,-. Er wird erbracht durch Übernahme der Belastungen in Abteilung III. Soweit die Darlehensvaluta den Kaufpreis nicht erreicht, ist der Zwischenbetrag an die Verkäuferin zu bezahlen; soweit sie den Kaufpreis übersteigt, hat die Verkäuferin den Mehrbetrag der Käuferin zur Verfügung zu stellen“. Mündlich hat F mit M, dem alleinigen Geschäftsführer der K GmbH vereinbart, dass die K-GmbH weitere € 50.000,- in bar an F bezahlt.

Im Juni 2010 überweist die K-GmbH den Betrag von € 250.000,- auf das Darlehenskonto der F bei der A-Bank. Als Zweck der Zahlung gibt sie an: „Ablösung gemäß Kaufvertrag v. 21.2.2010“. Weitere € 100.000,- überweist die K-GmbH an F. M übergibt zusätzlich € 50.000,- in bar an F.

Am 6. September 2010 nimmt die K-GmbH bei der C-Bank ein Darlehen über € 300.000,- auf. Gemäß dem Darlehensvertrag soll das Darlehen zur Finanzierung des Grundstücks der F dienen. Die Grundschild aus dem Jahr 1996 soll als Sicherheit dienen. M als Vertreter der K-GmbH unterzeichnet eine entsprechende Zweckerklärung. Zusätzlich unterzeichnen am selben Tag außerdem Vertreter der A-Bank und der C-Bank eine schriftliche Abtretungserklärung, mit der die A-Bank ihre Rechte aus der Grundschild an die C-Bank überträgt. Den Vertretern der C-Bank ist vom Inhalt des Kaufvertrages von der Zahlung der K-GmbH an die A-Bank nichts bekannt. Am 30. September wird die C-Bank als Inhaberin der Grundschild ins Grundbuch eingetragen.

Bereits am 7. September 2010 wird zugunsten des G, eines Gläubigers der F, der über einen Vollstreckungstitel in Höhe von € 500.000,- verfügt, eine Zwangshypothek für das Grundstück der F in das Grundbuch eingetragen.

Auf Betreiben des G wird das Grundstück versteigert. Die C-Bank erhebt Klage gemäß § 105 ZVG in Verbindung mit § 878 ZPO gegen G mit dem Ziel, aus dem Versteigerungserlös mit Vorrang vor G befriedigt zu werden. *Wird die Klage der C-Bank Erfolg haben?*

**Lösung**

Die Klage der C-Bank wird Erfolg haben, wenn der C-Bank ein vorrangiges Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück der F zusteht (vgl. MK-ZPO/Eickmann, 4. Aufl. 2012, § 878 ZPO, Rz. 11). Ein solches Recht steht der C-Bank zu, wenn sie als Inhaberin der 1996 bestellten Grundschuld Befriedigung verlangen kann.

Erwerb der Grundschuld durch die C-Bank:

- Durch Abtretung nach §§ 1192, 1154 BGB?
  - Schriftliche Einigung zwischen A-Bank und C-Bank (§ 1154 Abs. 1 BGB)? +
  - Eintragung der C-Bank ins Grundbuch (§§ 1154 Abs. 3, 873 Abs. 1 BGB)? +
  - Einigsein noch bei Eintragung (vgl. §§ 1154 Abs. 3, § 873 Abs. 2 BGB)
  - Verfügungsbefugnis der A-Bank? Nur, wenn sie noch Inhaberin der Grundschuld war. Sofern die Zahlung der K-GmbH auf die Grundschuld erfolgte, hat sich die Grundschuld (analog § 1163 BGB, str., vgl. Schulze/Staudinger, BGB, 7. Aufl. 2012, § 1191, Rz. 18) in eine Eigentümergrundschuld der F gewandelt. Mangels einer ausdrücklichen Vereinbarung ist durch Auslegung der Tilgungsbestimmung der K-GmbH zu ermitteln, ob auf die Grundschuld gezahlt wurde. Da kein Interesse der K-GmbH an der Erhaltung der Grundschuld in den Händen der C-Bank erkennbar war, ist von Zahlung auf die Grundschuld auszugehen, vgl. OLG Koblenz BeckRS 2013, 02463.  
Die Tatsache, dass der zugrunde liegende Kaufvertrag wegen der nicht beurkundeten Schwarzgeldabrede nichtig war (vgl. MK/Armbrüster, 6. Aufl. 2012, § 117, Rz. 27), ändert am Ergebnis nichts: Sie könnte allenfalls dazu führen, dass der K-GmbH ein Rückzahlungsanspruch aus § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB) zustehen könnte; dieser würde an der Umwandlung der Grundschuld in eine Eigentümergrundschuld nichts ändern. Vor allem aber ist die Leistung der K-GmbH eine Leistung an F. Ein eventueller Bereicherungsanspruch bestünde daher nur im Verhältnis zu F, nicht gegenüber der A-Bank.
- Gutgläubiger Erwerb nach §§ 1192, 1154, 892 BGB
  - Voraussetzungen des § 1154 BGB? +
  - Rechtsgeschäft im Sinn eines Verkehrsgeschäfts
  - Eintragung der A-Bank im Grundbuch? +
  - Guter Glaube der C-Bank? +
  - Rechtsfolge: Die C-Bank erwirbt die Grundschuld mit ihrem ursprünglichen Rang (1996).
  - Ausschluss nach § 1192 Abs. 1a BGB? Nein, da es nicht um eine Einrede, sondern um die Existenz der Grundschuld geht.  
Aber: Wenn die Zahlung nur auf die persönliche Forderung erfolgt wäre, hätte F gegen die Grundschuld eine Einrede aus der Sicherungsabrede, die gemäß § 1192 Abs. 1a BGB auch der C-Bank entgegengesetzt werden könnte, vgl. Neumann, § 1192 Abs. 1a BGB – ein dringend überarbeitungsbedürftiger Schnellschuss des Gesetzgebers. ZJS 2010, 683, 686 bei Fn. 35, im Internet unter [http://www.zjs-online.com/dat/artikel/2010\\_6\\_391.pdf](http://www.zjs-online.com/dat/artikel/2010_6_391.pdf) sehr lesenswert!). Daher wäre es vertretbar, eine analoge Anwendung von § 1192 Abs. 1a BGB anzunehmen. Die Folge wäre, dass die Grundschuld für die C-Bank nicht durchsetzbar wäre, weil sich F (auch) gegenüber der C-Bank darauf berufen könnte, dass der Grundschuld keine gesicherte Forderung

mehr zur Seite stünde. Auf diese Einrede der F gegenüber der C-Bank könnte sich auch G stützen, um darzutun, dass das „bessere Recht“ der C-Bank auf den Versteigerungserlös in Wahrheit nicht durchsetzbar ist.

Allerdings hat der Gesetzgeber sich bewusst dafür entschieden, den gutgläubigen Erwerb nur im Hinblick auf Einreden aus dem Sicherungsvertrag auszuschließen.

Daher ist die analoge Anwendung von § 1192 Abs. 1a BGB im Ergebnis abzulehnen.

**Ergebnis: Die C-Bank hat mit Vorrang vor G erworben.**