

Fall 3

A betreibt auf einem ihm gehörenden Betriebsgelände eine Spedition. Das Grundstück ist mit einer Briefgrundschuld zugunsten der B-Bank in Höhe von € 300.000,- belastet. A hat die Grundschuld der B-Bank eingeräumt, weil er von dieser einen Betriebsmittelkredit in gleicher Höhe erhalten hat, der bis Ende 2012 zurückzahlen ist. Eine entsprechende Zweckerklärung hatte A unterzeichnet.

a) Im November 2012 vereinbart A, der in wirtschaftlichen Schwierigkeiten ist, mit der B-Bank, dass die Forderung auf Rückzahlung des Darlehens bis Ende des Jahres 2013 gestundet werden soll.

Da die B-Bank selbst Zahlungsschwierigkeiten hat, verkauft und veräußert sie die Forderung gegen A und die Grundschuld im Dezember 2012 für € 250.000,- an die C-Bank. Den handelnden Vertretern der C-Bank ist von der Stundungsvereinbarung nichts bekannt. Die C-Bank kündigt die Grundschuld Ende Januar 2013 und verlangt im August 2013 von A die Rückzahlung von € 300.000,- oder die Duldung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück.

b) Im November 2012 wird nur die Grundschuld an die C-Bank veräußert. Die Forderung hingegen will die B-Bank selbst betreiben. Den Vertretern der C-Bank ist über Sinn und Anlass der Grundschuldbestellung nichts bekannt. Im August 2013 verlangt die B-Bank von A die Rückzahlung des Darlehens, die C-Bank (nach fristgerechter Kündigung) die Duldung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück.

c) A hat Ende Dezember 2012 zur Erfüllung der Darlehensforderung und zur Ablösung der Grundschuld den Betrag von € 300.000,- an die B-Bank gezahlt. Gleichwohl vereinbart die B-Bank im Januar 2013 mit der C-Bank, deren Vertreter davon ausgehen, dass die Darlehensforderung nicht beglichen wurde, schriftlich die Abtretung von Forderung und Grundschuld zum Preis von € 250.000,-. Der Grundschuldbrief wird der C-Bank übergeben. Kann die C-Bank von A die Zahlung von € 300.000,- und/oder nach fristgerechter Kündigung die Duldung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück verlangen?

Lösung

a) (Stundungsabrede)

Anspruch auf Darlehensrückzahlung (§ 488 Abs. 1 S. 2 BGB)

Wirksame Abtretung des Anspruchs? Ja, § 398 S. 1 BGB. → Formvorschrift des § 1154 BGB gilt für eine durch Grundschuld gesicherte Forderung nicht!

Bestehen des Anspruchs?

- Wirksame Darlehensvereinbarung, Auszahlung des Darlehens und Fälligkeit ergeben sich aus dem Sachverhalt.
- Aber: Durchsetzbarkeit ist durch Stundung gehemmt. Die Einrede der Stundung kann nach § 404 BGB auch dem neuen Gläubiger entgegengesetzt werden. Ein „gutgläubiger“ Hinwegerwerb ist nicht möglich.

Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung (§ 1191 Abs. 1, 1192, 1147 BGB)

Wirksame Bestellung der Grundschuld ist vom Sachverhalt vorgegeben.

Wirksame Veräußerung an die C-Bank (in der Form des § 1154 Abs. 1 S. 1 BGB) ist ebenfalls vom Sachverhalt vorgegeben.

Kündigung (§ 1193 BGB) ist erfolgt.

Problem: Stundung:

- Zwar bezieht sich die Stundungsabrede nur auf die Darlehensforderung gegen A. Aber der Sicherungsvertrag besagt, dass die Grundschuld nur durchgesetzt werden darf, soweit dies zur Sicherung der Forderung notwendig ist. Da die Forderung gestundet wurde, dient die Durchsetzung der Grundschuld nicht der Sicherung der Forderung. Deshalb steht A auch gegen die Geltendmachung der Grundschuld eine Einrede zu.
- Grundsatz: Einreden gegen die Grundschuld können nach § 1192 Abs. 1 BGB iVm § 1157 BGB auch dem Erwerber entgegengehalten werden, jedoch ist ein gutgläubiger „Hinwegerwerb“ möglich.
- Da sich die Stundungsabrede nicht aus dem Grundbuch ergibt, könnte die C-Bank uU gutgläubig einredefrei nach § 892 BGB erworben haben.
- Aber: Gemäß § 1192 Abs. 1a BGB könnte der gutgläubige Erwerb ausgeschlossen sein, soweit es sich um eine Sicherungsgrundschuld und eine Einrede aus dem Sicherungsvertrag handelt.
 - Sicherungsgrundschuld +
 - Einrede aus dem Sicherungsvertrag? Die Einrede ergibt sich primär aus der nachträglichen Stundungsvereinbarung und nicht aus dem ursprünglichen Sicherungsvertrag. Aber letztlich beruht die Möglichkeit, sich auf den Sicherungszweck der Grundschuld zu berufen, auf dem Sicherungsvertrag. Es handelt sich also bei der „Einrede des mangelnden Sicherungsfalles“ um eine Einrede aus dem Sicherungsvertrag (vgl. MK/Eickmann, 5. Auflage, 2009, § 1191, Rz. 86). Ein gutgläubiger „Hinwegerwerb“ ist nach § 1192 Abs. 1a BGB ausgeschlossen.

Ergebnis: Anspruch ist einredebehaftet.

b) (Isolierte Abtretung der Grundschuld)

Anspruch der B-Bank aus Darlehen

Bestehen des Anspruchs aus § 488 Abs. 1 S. 2 BGB ist vom Sachverhalt vorgegeben.

Einrede des A aus dem Sicherungsvertrag: A ist aufgrund des Sicherungsvertrages nur Zug-um-Zug gegen Rückgewähr der Grundschuld verpflichtet (vgl. BGH, NJW 1982, 2768, 2769).

Soweit die B-Bank die Grundschuld nicht zurückgeben kann, ist ihre Forderung derzeit undurchsetzbar.

- Es wird vertreten, dass die isolierte Abtretung einer Sicherungsgrundschuld unwirksam sei (vgl. MK/Eickmann, 5. Auflage, 2009, § 1191, Rz. 98). Dies setzt jedoch Kenntnis des Erwerbers vom Sicherungscharakter voraus, die laut Sachverhalt nicht gegeben ist. Demnach wurde die Grundschuld wirksam an die C-Bank abgetreten und kann von der B-Bank nicht zurückgewährt werden.

Anspruch der C-Bank auf Duldung der Zwangsvollstreckung

Wirksame Bestellung der Grundschuld ist vom Sachverhalt vorgegeben.

Die Grundschuld wurde wirksam (in der Form des § 1154 BGB) an die C-Bank abgetreten (s.o.)

Kündigung (§ 1193 BGB) ist erfolgt.

Problem: Isolierte Abtretung

Aus dem Sicherungsvertrag ergibt sich, dass die isolierte Abtretung der Sicherungsgrundschuld unzulässig ist. Daher steht auch in diesem Fall dem A eine Einrede aus dem Sicherungsvertrag gegen die Geltendmachung der Grundschuld zu; der gutgläubige (Hinweg-) Erwerb wird durch § 1192 Abs. 1a BGB ausgeschlossen (MK/Eickmann, 5. Auflage, 2009, § 91, Rz. 94).

Ergebnis: Anspruch ist einredebehaftet.

c) (Ablösung)

Anspruch auf Zahlung

Abtretungsvereinbarung nach § 398 BGB wird vom Sachverhalt vorgegeben.

Aber: Der Anspruch der B-Bank ist gemäß § 362 BGB erloschen. Die Abtretung geht daher ins Leere. Ein gutgläubiger Erwerb der Forderung ist ausgeschlossen. Insbesondere darf § 1138 BGB nicht herangezogen werden.

Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung

Wirksame Bestellung der Grundschuld ist vom Sachverhalt vorgegeben.

Veräußerung an die C-Bank? (§ 1154 BGB)

- Schriftliche Abtretungsvereinbarung? +
- Briefübergabe? +
- Aber: Die B-Bank ist nicht zur Verfügung über die Grundschuld befugt, weil sie nicht mehr Inhaberin der Grundschuld ist. Sie hat sich durch die Zahlung des A bereits vor der Veräußerung an die C-Bank zu einer Eigentümergrundschuld gewandelt (analog § 1163 BGB, str., vgl. Lösungsskizze zu Fall 1)

Gutgläubiger Erwerb der Grundschuld nach § 892 BGB

- Voraussetzungen des § 1154 BGB bis auf Verfügungsbefugnis der B-Bank? Ja, s.o.
- Eintragung der B-Bank im Grundbuch? Ja, daher keine Anwendung von § 1155 BGB erforderlich.
- Guter Glaube der (handelnden Vertreter der) C-Bank? Ja, lt. Sachverhalt.
- Ausschluss des gutgläubigen Erwerbs nach § 1192 Abs. 1a BGB? Nein, denn es geht nicht um eine Einrede des A, sondern um die Existenz der Grundschuld. Der gute Glaube daran ist weiterhin durch § 892 BGB geschützt, vgl. Lösungsskizze zu Fall 1.

Kündigung (§ 1193 BGB) ist erfolgt.

Ergebnis: Anspruch besteht.