

Grundstück stößt H an die Grenzen seiner finanziellen Möglichkeiten. Deshalb nimmt er ein Darlehen bei der Alpenmilchbank (A) aus Immenstadt in Höhe von 500.000 EUR auf. Als Sicherheit bestellt H auf dem Grundstück, auf dem das neue Gebäude errichtet werden soll, eine Hypothek im Wert von 500.000 EUR nebst Zinsen i. H. v. 5 % p. a.

Das Hotel wird errichtet, obwohl H gegen Ende der Arbeiten kaum noch Geld hat, um die Arbeiten zu bezahlen. Er kauft deshalb die von Tischle (T) gelieferten Betten auf Raten. Die 200 Betten im Wert von insgesamt 100.000 EUR werden durch T unter Eigentumsvorbehalt bis zur Bezahlung des kompletten Kaufpreises geliefert.

Danach läuft es für H nur noch schlechter – er kann weder den Kaufpreis an T noch den Kredit an A (zurück)zahlen. A möchte deshalb die Hypothek in Anspruch nehmen. Da sich das Grundstück als kaum werthaltig erweist, will A auch das Mobiliar im Gebäude verwerten.

Kann A auch die Betten verwerten? Inwieweit?

2. Grundschuld und ihre Arten

- a. Erwerb (Entstehung und Übertragung) der Grundschuld
- b. Besonderheiten bei der Sicherungsgrundschuld
- c. Ansprüche aus der Grundschuld
- d. Geltendmachung der Ansprüche aus Grundschuld, Zwangsvollstreckung
- e. Übungsfälle – siehe unten

Fall 21: Grundschuld für die Bank

Unternehmen U bestellt beim Lieferanten L eine Maschine im Wert von 1 Mio. EUR. Die Finanzierung durch ein Kreditinstitut platzt, weshalb U und L als Zwischenlösung vereinbaren, dass L dem U ein marktüblich verzinstes Darlehen in Höhe von 1 Mio. EUR für 3 Jahre gewährt. Als Sicherheit wird zugunsten von L eine Sicherungsgrundschuld am Grundstück des U im Wert von 1,1 Mio. EUR bestellt und im Grundbuch eingetragen.

Im ersten Jahr versucht U vergeblich, eine neue Finanzierung der Maschine zu organisieren, dafür konnte er aber dank guter Konjunktur bereits 400.000 EUR einschließlich Zinsen tilgen. Danach gerät aber L in Not und muss einen Kredit in Höhe von 900.000 EUR von der Bank B nehmen. Als Sicherheit überträgt L auf B die Grundschuld am Grundstück des U. B erfährt allerdings nicht, dass U bereits 400.000 EUR zurückgezahlt hat.

L kann seine Kredite nicht zurückzahlen. Sowohl L wie auch die Bank B sind gezwungen, die ausstehenden Zahlungen einzutreiben. Deshalb will L von U Rückzahlung der Darlehenssumme in Höhe von 600.000 EUR nebst Zinsen vor. Dann will auch B die Verwertung der Grundschuld betreiben, weil sie die ausgezahlten 900.000 EUR nebst Zinsen haben will.

Haben L und B Ansprüche gegen U?

Fallabwandlung

L überträgt nicht nur die Grundschuld auf B, sondern auch die Darlehensforderung (1 Mio. EUR) auf das Factoringunternehmen F. Danach zahlt U noch mal 200.000 EUR an L, weil ihm

die Vorgänge nicht bekannt sind. L nimmt die Zahlung dankend an.

Welche Ansprüche gegen U haben B und F?

E. Wettlauf der Sicherheiten

1. Problemstellung

2. Zusammentreffen von Sicherungsrechten im Einzelnen

Fall 22

Locker (L) will einen Gebrauchtwagenhandel betreiben. Für die ersten Fahrzeuge, die er kaufen, aufbereiten und weiterverkaufen möchte, braucht er ca. 20.000 EUR. Er meldet ein Gewerbe an, stellt auf dem Grundstück seines Vaters ein Schild auf und begibt sich zu seinem Schulkollegen Neureich (N), der an der Börse viel Geld gemacht hat. L bittet den N um ein Darlehen in Höhe von 20.000 EUR. N ist jedoch nur dann zur Auszahlung bereit, wenn er eine Sicherheit erhält.

L bittet seinen Vater (V), zugunsten des N eine Hypothek auf seinem Hausgrundstück in Höhe von 20.000 EUR einzutragen. N ist damit zufrieden und V willigt ein, obwohl er weiß, dass ihm das Grundstück eigentlich nur „auf Papier“ gehört, in Wahrheit jedoch dem Nachbarn Klein (K), weil der Versuch, das Haus von K zu erwerben, geplatzt ist. Allerdings ist V noch im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Nachdem sich V und N vor einem Notar über Bestellung einer Buchhypothek geeinigt haben und ein Antrag auf Eintragung der Hypothek beim Grundbuchamt gestellt ist, überweist N am 15. 01. 20.000 EUR auf das Konto des L. Dabei vereinbaren N und L, dass L das Geld in vier Raten (je 5.000 EUR) zurückzahlen wird. Die Raten sollen halbjährlich jeweils zum 30. 06. bzw. zum 31. 12. fällig werden.

Der Erfolg des L bleibt aus. Er kann zum 30. 06. die erste Rate des Kredits nicht zurückzahlen. N ist verärgert und will dem L Zahlungsaufschub nur dann gewähren, wenn er weitere Sicherheiten bekommt. L bittet deshalb seine Freundin Hübsch (H) um Hilfe. H geht mit L gemeinsam zu N. Dort erklärt sie, dass sie selbstverständlich an das Geschäft des L wie an eigenes glaube und dass sie dem N die Rückzahlung des Darlehens garantiere. N lässt sich dies auf der Rückseite seiner gerade auf dem Tisch liegenden Telefonrechnung mit Unterschrift bestätigen und lässt den L zunächst einmal in Ruhe.

Als nach einem Jahr das Geschäft des L weiterhin nicht funktioniert und N weder die erste noch zwei weitere der mittlerweile ebenfalls fälligen Raten sieht, kündigt er dem L die Freundschaft und darüber hinaus den Darlehensvertrag ordnungsgemäß. Er verlangt Rückzahlung über seinen Rechtsanwalt und bereitet eine Versteigerung des zu seinen Gunsten belasteten Hausgrundstücks vor. V sieht dies zwar entspannt, weil ihm das Hausgrundstück gar nicht gehört und er bei K eigentlich zur Miete wohnt. K möchte den Verkauf des Grundstücks jedoch verhindern und zahlt die komplette Darlehenssumme an N.

Welche Ansprüche hat K?