

Prof. Dr. von Wilmsowsky
Sachenrecht (Zivilrecht IIIb)
(Vorlesung)

Hypothek und Grundschuld: 9 Fragen und Fälle

Frage 1: Verwertung und Verteilung bei der Hypothek

Welche Rechtswirkungen treten ein, wenn eine Hypothek (durch Zwangsvollstreckung in das Grundstück, genau: durch Zwangsversteigerung nach dem ZVG) verwertet und der Erlös aus dieser Verwertung verteilt wird?

(Unterscheiden Sie folgende Phasen: Zuschlag an den Ersteher des Grundstücks; Zahlung des Zuschlagspreises durch den Ersteher des Grundstücks; Verteilung des Verwertungserlöses durch das Vollstreckungsgericht.)

Frage 2: Vertragsgemäße Erfüllung der gesicherten Forderung

A hat ein Darlehen bei der Bank B aufgenommen und dieser als Sicherheit eine Hypothek an seinem Grundstück bestellt. A zahlt das Darlehen vertragsgemäß zurück. Wie wirkt sich die Rückzahlung des Darlehens auf die Hypothek aus?

Fall 3: „Mähdrescher“

Die Akteure:

- L Landwirtin; Betrieb eines Bauernhofs auf eigenem Grundstück
- B Bank: Darlehen (Betriebsmittelkredit) an L; gesichert mit Hypothek an dem Grundstück der L
- H Händler: Verkäufer eines Mähdreschers
- S Sparkasse S: weiteres Darlehen an L; gesichert durch Sicherungsübertragung der Rechte der L an dem Mähdrescher

A) *Hypothek zeitlich vor Sicherungsübertragung*

Landwirtin L betreibt einen Bauernhof auf eigenem Grundstück. Dieses Grundstück ist (zur Sicherung eines Betriebsmittelkredits von 100.000 €) mit einer Hypothek der Bank B belastet. Um den landwirtschaftlichen Betrieb zu modernisieren, kauft L bei Händler H einen neuen Mähdrescher für 50.000 €. Sie zahlt 10.000 € an; der Rest soll in zwanzig monatlichen Raten beglichen werden. Wie vereinbart, liefert H den Mähdrescher nach der Anzahlung unter Eigentumsvorbehalt an L. Um weitere Investitionen zu tätigen, nimmt L ein weiteres Darlehen auf, und zwar bei der Sparkasse S. Als Sicherheit für dieses Darlehen überträgt L „ihre Rechte“ an dem Mähdrescher an S.

- (I) Welche Rechte haben H, B, S und L an dem Mähdrescher?
- (II) Nach einiger Zeit gerät L in wirtschaftliche Schwierigkeiten und kommt ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nach. Daraufhin zahlt S die noch ausstehenden Raten an H, um den Mähdrescher verwerten zu können. Auch B ist an diesem Gerät interessiert. Wer von beiden besitzt das vorrangige Befriedigungsvorrecht an dem Mähdrescher?

B) *Hypothek zeitlich nach Sicherungsübertragung*

Wie sind die beiden unter A) gestellten Fragen zu beantworten, wenn die Darlehen in umgekehrter Reihenfolge aufgenommen wurden, d.h. L zuerst das Sicherungsrecht für S (an dem zuvor unter Eigentumsvorbehalt erworbenen Mähdrescher) und erst danach die Hypothek für B bestellte?

Frage 4: Leistung durch den (vom Schuldner verschiedenen) Grundstückseigentümer

S ist Schuldner einer Forderung des Gläubigers G. Um diese Forderung zu sichern, bestellt Grundstückseigentümerin E dem G eine Hypothek an ihrem Grundstück. Was passiert, wenn S nicht zahlt, wohl aber E, um eine Verwertung ihres Grundstücks abzuwenden?

Fall 5: Verkauf eines Grundstücks: „Übernahme der Hypothek durch den Käufer“

V ist Eigentümer eines Hauses, auf dem eine Hypothek der Bank B in Höhe von 100.000 € lastet. (V hatte bei B ein Darlehen in dieser Höhe aufgenommen.)

V verkauft das Haus an die K (für 300.000 €). V und K vereinbaren, dass K die Hypothek als Teil des Kaufpreises übernimmt; der Teil des Kaufpreises, der durch Zahlung von Geld an V zu entrichten ist, beträgt 200.000 €; die übernommene Darlehensverbindlichkeit des V beträgt 100.000 €. V teilt dies der B mit, die jedoch eine Genehmigung der Schuldübernahme verweigert. Das Haus wird an K übereignet.

- A) K hält sich an die vertragliche Vereinbarung mit V und zahlt das Darlehen an B zurück. Rechtsfolgen?
- B) K hält sich nicht an die vertragliche Vereinbarung mit V. Daraufhin zahlt V das Darlehen an die B zurück. Rechtsfolgen?

Fall 6:

Entfällt

Frage 7: Sicherungseigentum bei Grundstücken?

Bei beweglichen Sachen ist es möglich, das Vollrecht (= Eigentum) als Sicherungsrecht zu übertragen (Sicherungseigentum anstelle eines Pfandrechts nach § 1204). Für Forderungen und sonstige Rechte gilt dasselbe; auch hier kann die Übertragung des Vollrechts (= Inhaberschaft an der Forderung oder dem sonstigen Recht) als Sicherungsrecht dienen (Sicherungsabtretung anstelle eines Pfandrechts nach § 1273). Frage: Ist dies (d.h. die Übertragung des Vollrechts zu Sicherungszwecken anstelle eines Pfandrechts) auch bei Grundstücken möglich? M.a.W.: Kann es Sicherungseigentum (anstelle einer Hypothek, § 1113, oder einer Grundschuld, § 1191) auch bei Grundstücken geben?

Frage 8: Übertragung

- Wie wird eine Hypothek übertragen?
- Wie wird eine Grundschuld übertragen?

**Fall 9: Ratenzahlung zur Erfüllung der Darlehensschuld; Vergleich
Grundschild – Hypothek**

S hat ein Darlehen über 100.000 € bei der A-Bank aufgenommen. Dieses Darlehen ist mit dem erstrangigen Grundpfandrecht an seinem Grundstück gesichert. Zum Monatsersten zahlt S vereinbarungsgemäß eine Rate von 1.000 € an die A-Bank zurück. Wie wirkt sich diese Zahlung

- (I) zum einen auf das Grundpfandrecht der A-Bank aus,
- (II) zum anderen auf den gesetzlichen Lösungsanspruch der B-Bank aus, die auf dem zweiten Rang ein Grundpfandrecht an dem Grundstück des S innehat,

wenn es sich bei dem Grundpfandrecht der A-Bank

- (A) um eine Hypothek,
 - (B) um eine Grundschild
- handelt?

Fall 10: Lösungsanspruch des nachrangigen Sichernehmers und Abtretung des Anspruchs des Sicherungsgebers (Grundstückseigentümers) auf (Rück-) Übertragung der Grundschuld

S ist Darlehensschuldner der A-Bank. Dieses Darlehen („A-Darlehen“) ist mit einer Grundschuld am Grundstück des S gesichert. S will ein weiteres Darlehen bei der B-Bank aufnehmen („B-Darlehen“) und dieses mit einer zweitrangigen Grundschuld besichern. S und B-Bank stimmen überein, den (gesetzlichen) Lösungsanspruch der B-Bank aus § 1179a BGB nicht auszuschließen. Außerdem hatte S noch ein drittes Darlehen bei der C-Bank aufgenommen; dieses Darlehen („C-Darlehen“) ist derzeit noch nicht gesichert.

S tilgt das A-Darlehen vollständig. Zu einer (Rück-) Übertragung der Grundschuld von der A-Bank auf S (gemäß dem Sicherungsvertrag) kommt es jedoch nicht: S hatte seinen Anspruch aus dem Sicherungsvertrag mit A-Bank auf Rückübertragung der erstrangigen Grundschuld (der A-Bank) an die C-Bank abgetreten. Diese macht den ihr abgetretenen Anspruch geltend und erhält die Grundschuld von der A-Bank übertragen. S und C-Bank vereinbaren, dass diese Grundschuld nunmehr die schon bestehenden Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der C-Bank sichern soll und schließen einen entsprechenden Sicherungsvertrag ab.

Was bedeutet dies für den Lösungsanspruch der B-Bank aus § 1179a BGB?