

Hausarbeit im Sachenrecht: Sachverhalt

Die S nimmt bei der B-Bank KG ein Darlehen in Höhe von 200.000 € auf. Als Sicherheit bestellt sie der B-Bank eine entsprechende Buchgrundschuld an ihrem Grundstück. Das Grundstück ist mit einem Hotel bebaut. Sämtliche Einrichtungsgegenstände sowie der zum Hotelbetrieb gehörende Fuhrpark stehen im Eigentum der S. Die Grundschuld wird ins Grundbuch eingetragen.

S veräußert das Grundstück wirksam an E, wegen der bestehenden Grundschuld zu einem sehr geringen Preis von 40.000 €. Es wird vereinbart, dass E den Wert der Grundschuld als Kaufpreis nachzuzahlen hat, wenn die Belastung durch Tilgung des Darlehens seitens S wirtschaftlich entfällt. Weitere Vereinbarungen werden nicht getroffen. E wird als neue Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen.

Nach einiger Zeit kommt S mit der Zahlung der Darlehensraten in Verzug. Die B-Bank kündigt darum wirksam das Darlehen, von dem zu diesem Zeitpunkt noch 100.000 € offen sind. Sie droht der E mit Kündigung und anschließender Zwangsvollstreckung in das Grundstück. Um die Zwangsvollstreckung zu verhindern, zahlt E die restlichen 100.000 € an die B-Bank.

Sowohl die Zahlungen der S, als auch die Zahlungen der E wurden aufgrund einer Umstellung des Buchungssystems bei der B-Bank nicht richtig zugeordnet. Darum veräußert die B-Bank die besicherte Forderung gegen S über ihren ursprünglichen Nennwert von 200.000 € zum Preis von 180.000 € an die D-Sparkasse. Beide einigen sich zudem auf den Übergang der sichernden Grundschuld. Die B-Bank bewilligt schließlich eine entsprechende Vormerkung, die im Grundbuch eingetragen wird.

Die D-Sparkasse wiederum nimmt ein Darlehen bei der F-Bank AG auf. Zur Sicherung dieses Darlehens soll zugunsten der F-Bank ein Pfandrecht an der Grundschuld bestellt werden, sobald die D-Sparkasse die Grundschuld erworben hat. Zur Meidung einer sicherheitslosen Zeit bis zur Pfandrechtsbestellung tritt die D-Sparkasse an die F-Bank AG sicherungshalber ihre Forderung auf Übertragung der Grundschuld gegen die B-Bank ab.

Variante 1:

Als E von den ganzen Vorgängen erfährt, erwirkt sie gerichtlich, dass die noch zugunsten der B-Bank im Grundbuch eingetragene Grundschuld auf sie umgeschrieben wird. Dies will wiederum die F-Bank nicht akzeptieren. Sie meint, sie habe einen Anspruch auf die Grundschuld und dieser sei auch geschützt. Sie will erreichen, dass sie hinsichtlich der Grundschuld als Berechtigte eingetragen wird.

Frage 1:

Welchen Anspruch kann die F-Bank in diesem Zusammenhang gegen E geltend machen, und hat sie damit Erfolg?

Variante 2:

E erfährt erst einmal nichts. Entsprechend wird die Grundschild auch nicht auf E umgeschrieben. Vielmehr wird nunmehr die D-Sparkasse im Grundbuch als Berechtigte eingetragen und sie bestellt der F-Bank das vereinbarte Pfandrecht.

Anschließend beschließt die D-Sparkasse in Absprache mit der F-Bank, die Verwertung der Grundschild einzuleiten. Sie kündigt die Grundschild gegenüber E und betreibt anschließend fristgerecht die Zwangsvollstreckung. Sie erwirkt die Beschlagnahme des Grundstücks.

Noch vor der Beschlagnahme hatte E alle Betten sowie einige Shuttle-Busse des Hotels an Z zur Sicherung eines eigenen Darlehens übereignet. Z weiß nichts von der Grundschild. Erst nach der Beschlagnahme verkauft E das Inventar der Hotelküche an Y unter dem Vorbehalt vollständiger Kaufpreiszahlung. Y zahlt die Hälfte des Kaufpreises sofort und nimmt die Gegenstände mit. Y weiß in diesem Zeitpunkt weder von der Grundschild noch von der Beschlagnahme. Als er davon erfährt, zahlt er sofort den Rest des Kaufpreises an E.

In der anschließenden ordnungsgemäßen Zwangsversteigerung erhält Erwerber W den Zuschlag. Es wird ein Erlös von 220.000 € erzielt. 20.000 € werden an E, 200.000 € an die D-Sparkasse verteilt. Das Grundstück ist zu diesem Zeitpunkt tatsächlich 250.000 € wert.

Frage 2a:

Hatte die D-Sparkasse gegen E einen Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung und waren gegebenenfalls auch die Shuttle-Busse und Betten umfasst?

Frage 2b:

Kann der Erwerber W wegen des Kücheninventars gegen Y vorgehen?

Frage 3:

Welche Ansprüche stehen E gegen die B-Bank nach Abschluss der Zwangsvollstreckung zu?

Variante 3:

Die Grundschild wird zugunsten der D-Sparkasse in das Grundbuch eingetragen. Die D-Sparkasse betreibt aber keine Zwangsvollstreckung in das Grundstück.

Nur wenig später stellt sich heraus, dass bei dem zwischen der B-Bank und der D-Sparkasse vereinbarten Forderungskauf samt aller Erfüllungsgeschäfte auf beiden Seiten hierzu nicht bevollmächtigte Auszubildende am Werk waren. Aus diesem Grund lässt die B-Bank zu ihren Gunsten einen Widerspruch gegen die Grundschild der D-Sparkasse in das Grundbuch eintragen. Erst danach wird das Pfandrecht zugunsten der F-Bank in das Grundbuch eingetragen.

Frage 4:

Hat die F-Bank das Pfandrecht an der Grundschild erworben?