

Hausarbeit im Sachenrecht: Sachverhalt

Eigentümerin eines Grundstücks in Berlin-Treptow ist A. Sie lebt in Lebensgemeinschaft mit ihrer Partnerin M. Um dieser Gemeinschaft auch materiellen Ausdruck zu geben, möchte A die M zur Miteigentümerin machen. Sie schenkt M also den hälftigen Anteil am Grundstück. A und M erklären vor dem Notar die Einigung über die Einräumung des Miteigentums. Die Eintragung im Grundbuch wird beantragt. Aufgrund eines Versehens des Grundbuchamts wird M allerdings im Dezember 2014 als Alleineigentümerin des Grundstücks eingetragen.

M nimmt im Januar 2015 ein Darlehen bei der Bank B in Höhe von 90.000 EUR auf, welches ihr auch ausgezahlt wird. Im Vorfeld hatte M durch Einsicht ins Grundbuch entdeckt, dass sie nunmehr als Alleineigentümerin eingetragen ist, und bestellt darum der B zur Sicherung der Rückzahlungsforderung eine Buchgrundschuld i.H.v. 100.000 EUR an dem Grundstück. Der A erzählt sie davon nichts. M und B treffen zudem eine formwirksame Sicherungsabrede, in deren AGB geregelt wird, dass bei Wegfall des Sicherungszwecks statt der Rückgewähr der Grundschuld lediglich ihre Löschung geschuldet ist.

B bestellt im Februar 2015 ein Pfandrecht an der Grundschuld zugunsten der kleinen Privatbank C zur Sicherung einer Forderung i.H.v. 20.000 EUR, welche der C gegen B zusteht. Die Forderung ist bis Ende 2018 gestundet.

Im März 2015 verkauft und überträgt B die Grundschuld zum Preis von 80.000 EUR an die Sparkasse D. Dabei kommt weder in den Verhandlungen noch im Vertrag das Pfandrecht an der Grundschuld zur Sprache. Es ist auch zu keinem Zeitpunkt davon die Rede, dass es sich um eine Grundschuld zur Sicherung der Darlehensschuld der M handelt.

B kündigt das Darlehen der M ordnungsgemäß zum 1. Mai 2017 und fordert im Anschluss von M die Rückzahlung der Darlehenssumme. Hiergegen macht M ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Anspruchs auf Rückgewähr der Grundschuld aus der Sicherungsabrede geltend. Im September 2017 versucht B, D zur Rückübertragung der Grundschuld zu überreden. D lehnt jedoch brüsk ab. Sie möchte in das Grundstück zwangsvollstrecken und ist unter keinen Umständen bereit, die Grundschuld an B oder M zu übertragen. Auch zu einer Löschung ist D nicht bereit. D kündigt der B aber an, dass sie von ihr Ersatz des vollen Schadens verlangen werde, falls sich die Grundschuld als nicht werthaltig erweise.

D meint, das Pfandrecht der C sei erloschen, als sie die Grundschuld erworben hat. Jedenfalls dürfe sie selbst durch das Pfandrecht nicht belastet werden, weil sie bei der Übertragung der Grundschuld keine Kenntnis von dem Pfandrecht hatte. D erklärt noch im September 2017 die Kündigung der Grundschuld gegenüber A und M, da sie inzwischen erfahren hat, dass auch A Eigentümerin des Grundstücks ist. Als C wiederum davon erfährt, erklärt sie, D sei wegen ihres Pfandrechts nicht zur Zwangsvollstreckung aus der Grundschuld befugt. Inzwischen ist es April 2018.

Frage 1: Wer ist Eigentümer des Grundstücks? Welche Rechte bestehen an dem Grundstück? Bestehen an diesen Rechten wiederum Rechte?

Frage 2: Welche Ansprüche hat A gegen M, B gegen M, D gegen A und M, sowie D gegen B?