

Die Regelungen der Grundschuld im Überblick

I. Die isolierte Grundschuld

- Sie setzt keine Forderung voraus, ist also **nicht akzessorisch**
- Es gelten die **Vorschriften des Hypothekenrechts**, § 1192 I BGB, z.B. :
 - Entstehung, §§ 873, 1115 - 1117 BGB, Brief-, Buchgrundschuld
 - Übertragung, §§ 1154, 1155, 1157 BGB, statt Forderung lies Grundschuld
 - Haftungsumfang, §§ 1120 - 1130 BGB
 - Im Falle der Tilgung durch den Eigentümer entsteht eine Eigentümergrundschuld;
 - Begründung, Analogie zu §§ 1142, 1143 BGB
- **Es gelten nicht:** §§ 1137, 1138, 1139, 1141, 1143, 1153, 1161, 1163 I, 1164, 1165, 1166, 1167, 1172, 1174, 1177, 1180, 1184, 1185, 1186, 1187, 1190 BGB
- **Einwendungen und Einreden des Eigentümers** gegen die Grundschuld
 - **Unwirksamkeit der dinglichen Einigung**, z.B. nach §§ 104 ff, 138 oder 142 I BGB
 - Verwandlung der ursprünglich dem Gläubiger zustehenden Grundschuld in eine **Eigentümergrundschuld**, falls Eigentümer oder Dritter getilgt hat
 - **Bereicherungseinrede** nach § 821 BGB, falls die Grundschuld rechtsgrundlos bestellt wurde; weitere Rechtsfolge : §§ 1192 I, 1169 BGB
 - **Arglisteinrede** nach § 853 BGB, wenn der Gläubiger die Grundschuld durch eine unerlaubte Handlung erlangt hat; weitere Rechtsfolge : §§ 1192 I, 1169 BGB
 - **Einrede der Nichtvorlage des Briefes** bzw. der in § 1155 BGB bezeichneten Urkunden, §§ 1192 I, 1160 BGB
 - Einrede der mangelnden Fälligkeit

II. Sicherungsgrundschuld

Sie ist eine Grundschuld zur Sicherung einer Forderung und besteht aus Grundschuld und Sicherungsabrede.

- Auch die Sicherungsgrundschuld ist nicht akzessorisch.
- Die Sicherungsabrede enthält regelmäßig:
 - Verpflichtung, eine Grundschuld zu bestellen (Sicherungsabrede ist Rechtsgrund für die Grundschuld iSd § 812 BGB)
 - Bestimmung, welche Forderung gesichert werden soll (sog. Zweckbestimmung)
 - Verpflichtung des Gläubigers, die Rechte aus der Grundschuld nur geltend zu machen, falls die gesicherte Forderung nicht befriedigt wird.
 - Verpflichtung des Gläubigers, die Grundschuld auf den Eigentümer zurück zu übertragen, falls die Forderung befriedigt wird.
 - Vereinbarungen über Kündigung und Fälligkeit der Grundschuld
 - Bestimmungen, ob geleistete Zahlungen auf die Forderung oder auf die Grundschuld zu verrechnen sind

Originärer Erwerb der Grundschuld vom Berechtigten

I. Einigung zwischen Verfügendem und Erwerber gem. § 873 BGB mit dem Inhalt des § 1191 BGB

II. Eintragung der Grundschuld in die 3. Abteilung des Grundbuchs

1. Kapitalbetrag
2. Höhe der vereinbarten Zinsen

III. Einigsein zwischen Veräußerer und Erwerber zur Zeit der Eintragung

IV. Berechtigung des Verfügenden, die Grundschuld zu bestellen

V. Übergabe des Grundschuldbriefes gem. §§ 1192, 1117 BGB

- bis zur Briefübergabe ist die eingetragene Briefgrundschuld eine vorläufige Eigentümergrundschuld, §§ 1192, 1163 II BGB

oder

- Bestellung einer Briefgrundschuld nach §§ 1192, 1116 BGB

Der Umfang der hypothekarischen Haftung

I. Grundstück
II. Der Haftungsverband der Hypothek, §§ 1120, 1123 ff BGB: <ul style="list-style-type: none"> - wesentliche und unwesentliche Bestandteile des Grundstücks, § 94 BGB - Zubehör, § 1120 BGB - Miet- und Pachtzinsforderungen, § 1123 Abs. 1 - Versicherungsforderungen bezüglich der Gegenstände, die der hypothekarischen Haftung unterliegen
1. die räumliche Einheit muss noch gewahrt sein, § 1120 a.E. BGB
2. die Gegenstände müssen im Eigentum des Veräußerers stehen, wobei eine spätere Veräußerung ohne Entfernung von dem Grundstück unbeachtlich ist, § 1121 I BGB

Gem. § 1120 BGB erstreckt sich die Hypothek auf das **Zubehör**, das dem Grundstückseigentümer gehört. § 1120 BGB kommt deshalb nicht zur Anwendung, wenn die Sicherungsübereignung erfolgt, bevor die Hypothek bestellt wird oder bevor die Sache Zubehör wird. Gleiches gilt bei der Lieferung von Sachen unter Eigentumsvorbehalt.

Enthftung	
§ 1121 BGB regelt die Frage der Veräußerung des Zubehörs nach der Hypothekenbestellung. Unter Veräußerung ist jede Übereignung im Sinne der §§ 929-931 BGB zu verstehen	
1. Veräußerung ohne Entfernung vom Grundstück -> Zubehör bleibt verhaftet	
2. Veräußerung mit Entfernung vom Grundstück	
vor Beschlagnahme -> Zubehör wird frei	nach Beschlagnahme -> Zubehör wird nur bei gutem Glauben des Erwerbers frei, § 1121 II 2 BGB, aber: Mit der Eintragung gilt die Beschlagnahme als bekannt, §§ 19 I, 23 II 1 ZVG; Kenntnis des Versteigerungsantrags steht der Kenntnis der Beschlagnahme gleich, § 23 II 1 ZVG

Sonderproblem: Das Anwartschaftsrecht im Haftungsverband der Hypothek
BGHZ 35, 85

**6. Fall:
Bagger und Co.**

E ist Inhaber einer Baufirma und Eigentümer eines Grundstücks, auf dem nach Geschäftsschluss die Baumaschinen abgestellt werden. Um eine Geschäftserweiterung vornehmen zu können, benötigt E einen Kredit, welchen ihm die Bank B auch gewährt. Allerdings lässt sie sich am Grundstück des E zur Sicherung ihrer Forderungen unter Einhaltung aller rechtlichen Vorgaben eine Grundschuld bestellen.

Am 03.01.2000 veräußert E einen gebrauchten Bagger und am 10.01.2000 einen Kran an C. Den Bagger holt C unmittelbar am Morgen des nächsten Tages bei E ab. Da E den Kran jedoch noch bis zum Abschluss eines Bauprojektes benötigt, vereinbaren E und C, dass C den Kran erst nach Abschluss des Auftrages am 01.02.2000 abholt und das Gerät bis dahin dem E belässt.

Da E mittlerweile in Zahlungsschwierigkeiten geraten ist und seinen Darlehensverpflichtungen gegenüber der B nicht mehr nachkommen kann, lässt die B am 04.01.2000 das Grundstück beschlagnahmen, um so durch Zwangsversteigerung des Grundstücks die Befriedigung zu erlangen. Am 03.02.2000 erscheint mittags ein Mitarbeiter der Bank vor Ort, um sich über den Zustand des Grundstücks und die sonstige Grundstücksausstattung zu informieren. Erstaunt stellt er fest, dass weder Bagger noch Kran dort vorhanden sind. Auf entsprechende Nachfrage teilt E mit, dass diese Gegenstände an C veräußert wurden. Die B tritt nunmehr an C heran und teilt mit, dass sie die Gerätschaften für den Fall, dass die Zwangsversteigerung des Grundstücks keinen die Forderung deckenden Erlös bringen wird auch auf den Bagger und den Kran zurückgreifen möchte. C hingegen ist der Auffassung, dass er die Gerätschaften wirksam erworben hat und die Gegenstände der Bank nun nicht mehr zur Befriedigung zur Verfügung stehen.

Trifft diese Rechtsauffassung zu?

Übersicht Fall 6

I. Eigentumserwerb des C**1. Eigentumsübertragung bezüglich des Baggers**

- a) Einigung
- b) Übergabe
- c) Einigsein
- d) Berechtigung des E

2. Eigentumsübertragung bezüglich des Krans

- a) Einigung
- b) Übergabesurrogat: Besitzmittlungsverhältnis
- c) Einigsein
- d) Berechtigung des E

II. lastenfreier Erwerb

- 1. Haftungsverband der Grundschuld
- 2. Enthftung
 - a) Enthftung des Baggers
 - b) Enthftung des Krans
 - aa) Enthftung durch Entfernung vom Grundstück
 - bb) Gutgläubiger lastenfreier Erwerb
 - (1) Unkenntnis bzgl. Grundschuld
 - (2) Unkenntnis bzgl. Beschlagnahme

Lösung Fall 6: Bagger und Co.

Blätter:	Die Regelungen der Grundschild im Überblick	25
	Originärer Erwerb der Grundschild vom Berechtigten	27
	Der Umfang der hypothekarischen Haftung	24

I. Eigentumserwerb des C

Fraglich ist, ob C überhaupt wirksam Eigentum an dem Bagger und dem Kran erwerben konnte.

1. Eigentumsübertragung bezüglich des Baggers

C könnte das Eigentum am Bagger nach § 929 S. 1 BGB erworben haben.

- a) Eine wirksame **Einigung** zwischen den Parteien liegt vor.
- b) Die erforderliche **Übergabe** ist erfolgt.
- c) E und C waren auch zum Zeitpunkt der Übergabe einig darüber, dass das Eigentum übergehen sollte.
- d) **Berechtigung des E**

Fraglich ist, ob E wegen der Grundschild zur Eigentumsübertragung überhaupt noch berechtigt war. Das Bestehen der **Grundschild** selbst hat jedoch keinen Einfluss auf die Verfügungsbefugnis des Grundstückseigentümers, so dass C wirksam Eigentum an dem Bagger erwerben konnte.

2. Eigentumsübertragung bezüglich des Krans

C könnte von E das Eigentum an dem Bagger nach § 929 S.1 BGB erworben haben.

- a) Die erforderliche **Einigung** zwischen E und C über den Eigentumsübergang liegt vor.
- b) Eine Übergabe ist nicht erfolgt, jedoch könnte diese Übergabe durch ein **Übergabesurrogat** ersetzt worden sein. In Betracht kommt hier, eine Übereignung nach § 929 1, 930, 868 BGB. In dem C dem E den Kran bis zur Beendigung des Auftrages leihweise (§ 598 BGB) zur Verfügung gestellt hat, haben die Beiden ein wirksames **Besitzmittlungsverhältnis** vereinbart, so dass die Übergabe hierdurch ersetzt werden konnte.
- c) Zum Zeitpunkt der Vereinbarung dieses Besitzmittlungsverhältnisses waren E und C auch über den Eigentumsübergang noch einig.
- d) Fraglich ist jedoch, ob E Verfügung über sein Eigentum an dem Kran zu diesem Zeitpunkt noch berechtigt war. Zum Zeitpunkt der Veräußerung der Gerätschaften war bereits eine **Beschlagnahmung des Grundstücks** erfolgt, so dass E gem. § 23 ZVG in seiner Verfügungsbefugnis beschränkt war und insofern ein gesetzliches **Veräußerungsverbot nach § 135 BGB** vorlag. Eine Berechtigung zur Eigentumsübertragung lag daher nicht mehr vor. C könnte jedoch gem. **§ 135 II i.V.m. 929 S.1, 930, 933**

BGB gutgläubig Eigentum erworben haben. C hatte weder Kenntnis von der Grundschuld noch von der Beschlagnahme, so dass die Verfügungsbeschränkung des E ihm gegenüber nicht greift und er insofern gutgläubig Eigentum an den Gerätschaften erwerben konnte.

II. lastenfreier Erwerb

Wenn auch C nach dem vorbesagten Eigentümer der Gerätschaften geworden ist, so stellt sich gleichwohl die Frage, ob diese noch für die Schulden des E im Rahmen der Grundschuld der B als Grundschuldgläubigerin zur Verfügung stehen.

1. Haftungsverband der Grundschuld

Nach §§ 1192 I, 1120 BGB erstreckt sich die Grundschuld auch auf Zubehör. Als solches Zubehör im Sinne des § 97 BGB sind die Baumaschinen anzusehen, so dass sich der Haftungsverband der Grundschuld grundsätzlich auch auf diese Baumaschinen erstreckt, dem Grundschuldgläubiger also zu seiner Befriedigung zur Verfügung stehen.

2. Enthftung

Allerdings ist nach § 1121 BGB eine Enthftung des Zubehörs möglich, wenn es veräußert und vom Grundstück entfernt wird, bevor die Beschlagnahme erfolgt.

a) Enthftung des Baggers

Die **Veräußerung des Baggers** erfolgte hier vor der Beschlagnahme und wurde auch vor der Beschlagnahme vom Grundstück entfernt, so dass hinsichtlich des Baggers nach § 1121 I BGB eine Enthftung eingetreten ist.

b) Enthftung des Krans

aa) Enthftung durch Entfernung vom Grundstück

Der Kran hingegen wurde nach Beschlagnahme veräußert und befand sich zum Zeitpunkt der Beschlagnahme noch auf dem Grundstück, so dass eine Enthftung nach § 1121 I BGB durch Veräußerung und Entfernung vor Beschlagnahme nicht eintreten konnte.

.bb) Gutgläubiger lastenfreier Erwerb

Fraglich ist jedoch, wie sich auswirkt, dass **C weder Kenntnis von der Grundschuld noch von der Beschlagnahme** hatte. Er war insofern gutgläubig und könnte deshalb geschützt sein.

(1) Unkenntnis bzgl. Grundschuld

Im Hinblick auf die Nichtkenntnis bezüglich der Grundschuld schreibt §§ 1192 I, 1121 II 1 BGB jedoch vor, dass eine Berufung auf die Grundschuldfreiheit des Grundstücks nicht in Betracht kommt.

(2) Unkenntnis bzgl. Beschlagnahme

Sofern der Erwerber jedoch auch von der Beschlagnahme keine Kenntnis hat, haftet die Sache nach § 1121 II 2 BGB dem Grundschuldgläubiger nur weiter, wenn er insofern nicht gutgläubig war. Damit konnte C hier den Kran dann ohne Belastung durch die Haftungsverband der Grundschuld erwerben, wenn er bei der Entfer-

nung des Kranes am 01.02.2000 keine Kenntnis von der Beschlagnahme hatte. Dies ist hier der Fall, so dass C auch den Kran lastenfrem erwerb konnte.

Ergebnis: C ist Eigentümer von Bagger und Kran geworden. Darüber hinaus stehen weder der Bagger noch der Kran der Bank zur Befriedigung ihrer Forderung im Rahmen des Haftungsverbandes der Grundschuld noch zur Verfügung.

Kontrollfragen Fall 6
Bagger und Co.

1. Kann Eigentum an beweglichen Sachen auch ohne Übergabe übertragen werden?
2. Welche Varianten sind denkbar?
3. Was ist Zubehör?
4. Steht auch Grundstückszubehör dem Gläubiger von Hypothek/Grundschuld zur Befriedigung zur Verfügung?
5. Kann der Eigentümer von Zubehör, das vom Haftungsverband umfasst ist, das Eigentum auf einen anderen übertragen?
6. Was gilt, wenn im Rahmen der Zwangsvollstreckung in das Grundstück bereits der Beschlagnahmebeschluss des Vollstreckungsgerichts vorliegt?
7. Unter welchen Voraussetzungen kann gleichwohl Eigentum erlangt werden?
8. Haften die Zubehörgegenstände dem Grundpfandgläubiger dann noch weiter?
9. Gibt es in diesem Zusammenhang einen gutgläubigen lastenfreien Erwerb?
10. Unter welchen Voraussetzungen ist das möglich?
11. Bezüglich welches Umstandes muss der Erwerber gutgläubig sein?