

Grundschuld: Ein flexibles Instrument zur Kreditbesicherung

Grundschulden dienen regelmäßig dazu, Kredite abzusichern. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte 2013 darüber zu entscheiden, wie flexibel die Grundschuld als Sicherungsmittel eingesetzt werden kann. So kann ein Erwerber einer Grundschuld dieses Kreditsicherungsmittel ohne Einreden aus dem Sicherungsvertrag erhalten. Er kann im Ergebnis in das Grundstück vollstrecken, wenn sein Rechtsvorgänger die Grundschuld redlich erworben hatte.

Die höchsten Zivilrichter gaben dem letzten Erwerber einer Grundschuld in einer Kette von mehreren Erwerbern Recht. Dem war vorausgegangen, dass der Eigentümer eines Grundstücks im Jahre 2000 ein Darlehen aufnahm. Dieser Kreditnehmer (Person 1) bestellte zur Absicherung seines Darlehensgebers (Person 2) eine Sicherungsgrundschuld. Die Grundschuld wurde im nächsten Schritt ordnungsgemäß in das Grundbuch eingetragen (Buchgrundschuld). Der Darlehensgeber (Person 2) seinerseits trat die ihm übertragene Grundschuld zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten an seinen Gläubiger (Person 3) ab.

Später ist diese Grundschuld an einen weiteren Inhaber (Person 4) übertragen worden. Diese Abtretung wurde erst 5 Jahre später Ende September 2008 in das Grundbuch eingetragen. Der Haken an der Sache war, dass der Darlehensgeber (Person 2) in der Zwischenzeit seinem Gläubiger (Person 3) das Darlehen zurück gezahlt hatte, aber nicht die Grundschuld zurück erhielt.

Diese vierte Person nahm, weil ihm seine Forderungen nicht bezahlt worden waren, den Eigentümer des Grundstücks aus der Buchgrundschuld in Anspruch. Er betrieb die Zwangsversteigerung in das Grundstück. Der Eigentümer wandte eine Palette von Argumenten ein, um die Zwangsversteigerung zu stoppen. Sie traten den Weg zum Gericht an mit dem Ziel, die Versteigerung für unzulässig zu erklären. Der letzte Erwerber der Grundschuld (Person 4) erklärte, von diesen Einwendungen nichts gewusst zu haben. Außerdem habe sein Vorgänger (Person 3) die Grundschuld einredefrei erworben.

Der BGH erklärte rigoros: Es gelte der Grundsatz, dass ein einmal vollendeter einredefreier Erwerb eines dinglichen Rechts auch für einen weiteren Rechtsnachfolger fortwirke. Daran ändere auch die ab 19.08.2008 geltende Vorschrift § 1192 Abs. 1a BGB nichts. Die Vorschrift lautet:

„Ist die Grundschuld zur Sicherung eines Anspruchs verschafft worden (Sicherungsgrundschuld), können Einreden, die dem Eigentümer auf Grund des Sicherungsvertrags mit dem bisherigen Gläubiger gegen die Grundschuld zustehen oder sich aus dem Sicherungsvertrag ergeben, auch jedem Erwerber der Grundschuld entgegengesetzt werden; ...“

Der Grundsatz des einredefreien Erwerbs eines dinglichen Rechts sei nach Ansicht der Richter ein tragendes Prinzip. Folglich konnte der letzte Erwerber die Zwangsversteigerung in das Grundstück betreiben.

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Obwohl § 1192 Abs. 1a BGB seit August 2008 anwendbar ist und im vorliegenden Fall seinem Wortlaut nach erfüllt war, gab der BGH dem Erwerber der Grundschuld dennoch recht. Der Hinweis auf den Grundsatz, wonach ein einmal vollendeter redlicher Erwerb auch für einen weiteren Rechtsnachfolger fortwirkt, überzeugt. Dies zeigt einmal mehr, dass die Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe in solch rechtlich komplexen Fragen hilfreich ist. Die KANZLEI GÖDDECKE RECHTSANWÄLTE berät in allen Fragen der Kreditsicherheiten.

Quelle: Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 25. Oktober 2013, Aktenzeichen V ZR 147/12

17. Januar 2014 (Rechtsanwältin Jutta Krause)

Auf dem Seidenberg 5 D – 53721 Siegburg www.rechtinfo.de + www.kapital-rechtinfo.de Fon 02241 – 1733-0 Fax 02241 – 1733-44 eMail info@rechtinfo.de
Der Inhalt der Internetseite kapital-rechtinfo.de und dieses Ausdrucks dient ausschließlich der allgemeinen Information für den persönlichen Interessenbereich des Benutzers und ist keine Finanzanalyse von Finanzinstrumenten i. S. d. § 37d WpHG. Jeder Benutzer ist für jegliche Art der (Nicht-)Nutzung der Informationen selbst verantwortlich. Die Information ist lediglich zur Kenntnisnahme für Benutzer innerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestimmt und ausdrücklich nicht für Benutzer anderer Staaten vorgesehen. Die Kanzlei Göddecke übernimmt keine Haftung für die Auswahl, Vollständigkeit, Aktualität oder Exaktheit der bereitgestellten Informationen als auch für die aus der Verwendung der Informationen durch den Benutzer resultierenden Ergebnisse. Insbesondere werden keine rechtlichen, betriebswirtschaftlichen, steuerrechtlichen, vermögensbezogenen oder andere Empfehlungen oder Ratschläge in irgendeiner Form gegeben oder Mandatsbeziehungen begründet; dieses gilt sowohl für Regelungen etc., die für die Bundesrepublik Deutschland Anwendung finden als auch bzgl. anderer Rechtssysteme. Alle Informationen sind jedoch mit Sachkenntnis sowie großer Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben worden.

Die bereitgestellten Informationen sind nicht auf besondere Bedürfnisse einzelner Personen, Personenmehrheiten oder Einrichtungen abgestimmt, weshalb die unabhängige Untersuchung, fachliche Beurteilung und individuelle Beratung durch fachlich versierte Berater (z. B. Anwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Vermögensberater), die auch u.a. die Einhaltung von Fristen prüfen, nicht ersetzt werden soll. Gesetze und Vorschriften ändern sich ständig und können nur auf konkrete Situationen angewandt werden. Die dargestellte Information gibt den Stand zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung wieder, sie wird nicht aktualisiert und kann bis zum Zeitpunkt ihrer Kenntnisnahme durch den Nutzer inhaltlich überholt sein. Verwenden Sie daher die hier bereitgestellten Informationen niemals als Quelle für rechts- oder/und wirtschaftsbezogene Entscheidung(en).