

Zwangssicherungshypothek: Augen auf beim Grundstückskauf

Der Käufer eines Grundstücks, das mit einer Zwangssicherungshypothek belastet ist, muss auch dann an den Berechtigten zahlen, wenn dessen Forderung erfüllt oder verjährt ist. Dies gilt nur dann nicht, wenn diese Einwendungen erst entstanden, nachdem der zugrunde liegende Titel (Urteil, Vollstreckungsbescheid) rechtskräftig geworden ist.

Der Geschäftsführer einer Firma nahm bei einer Bank verschiedene Darlehen auf. Er bestellte an seinen Grundstücken zugunsten der Bank Grundschulden. Da der Geschäftsführer die Darlehen nicht zurückzahlen konnte, betrieb die Bank die Zwangsvollstreckung in die Grundstücke. Der Geschäftsführer wehrte sich gegen die Zwangsvollstreckung. Er erhob eine Vollstreckungsgegenklage, die jedoch erfolglos blieb. Daraufhin ließ die Bank eine Zwangssicherungshypothek auf einem der Grundstücke eintragen.

Der Geschäftsführer verkaufte das Grundstück mit der Zwangssicherungshypothek; der Käufer wurde als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Die Bank betrieb die Zwangsversteigerung aufgrund der Zwangssicherungshypothek in dieses Grundstück. Der Käufer leistete Zahlungen, um die Zwangsversteigerung aufzuhalten.

Da die Zahlungen nicht zur Tilgung der Forderungen der Bank ausreichten, wurde das Grundstück versteigert. Da das Grundstück ohnehin verloren war, verlangte der Käufer die von ihm geleisteten Zahlungen von der Bank zurück. Denn die Bank habe gar kein Recht auf die Zahlungen gehabt. Er habe teilweise auf verjährte und teilweise auf bereits erfüllte Ansprüche geleistet. Die Bank wandte ein, dass diese Einwände bereits in der ersten Vollstreckungsgegenklage des Geschäftsführers hätten geltend gemacht werden müssen.

Der BGH gab der Bank Recht. Zwar habe der Käufer nur zur Abwendung der Zwangsvollstreckung gezahlt, so dass er grundsätzlich Leistungen auf verjährte oder bereits erfüllte Forderungen zurückverlangen könne. Der Verkäufer jedoch habe bereits vor dem Verkauf eine Klage gegen die Zwangsvollstreckung durchgeführt. Alle Einwendungen, die der Verkäufer in diesem ersten Verfahren hätte geltend machen können, seien auch dem Käufer jetzt abgeschnitten.

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Beim Erwerb eines belasteten Grundstücks ist Vorsicht geboten. Leistet der Erwerber Zahlungen auf eine nicht mehr bestehende oder verjährte Forderung an die Bank, um die Zwangsvollstreckung abzuwenden, kann er diese zwar grundsätzlich zurückfordern. In der Regel wird der Erwerber nämlich zur Abwendung der Zwangsvollstreckung leisten, so dass die Rückforderung nicht per se ausgeschlossen ist. Hatte aber der Rechtsvorgänger bereits gegen die Zwangsvollstreckung geklagt und hätte er dort einwenden können, dass die Forderung teilweise nicht mehr besteht oder verjährt ist, kann der Erwerber diese Einwände nicht mehr geltend machen.

Die Zwangshypothek und der zugrunde liegende Titel (Urteil oder Vollstreckungsbescheid) sind aus dem Grundbuch ersichtlich. Bevor der Käufer Zahlungen leistet oder verweigert, sollte anwaltlicher Rat eingeholt werden. Die KANZLEI GÖDDECKE prüft für Sie, ob mögliche Einwände berechtigt sind oder nicht.

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).

Quelle: Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 05.07.2013, Aktenzeichen V ZR 141/12

31. Januar 2013 (Rechtsanwältin Jutta Krause)

GÖDDECKE RECHTSANWÄLTE