

Übungen im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene

3. Übungsfall

1. Bauunternehmer E. bestellt seiner Hausbank B. eine Briefgrundschuld an seinem Betriebsgrundstück in Höhe von 100.000 €. Die Grundschuld sichert einen Betriebsmittelkredit in Höhe bis zu 80.000 €, der Kredit wird in laufender Rechnung gewährt. E. nimmt 50.000 € in Anspruch. Der Sicherungsvertrag bestimmt, dass weder die Kreditforderung, noch die Grundschuld gesondert abgetreten werden dürfen. Auf diese Klausel hatte der E bestanden, nachdem ihm sein Rechtsanwalt auf Gefahren der Sicherungsgrundschuld hingewiesen hatte. Die Hausbank hatte die Klausel gegen eine Erhöhung des Zinssatzes um 0,1 Prozent akzeptiert. Im Formular über den Sicherungsvertrag, das E. unterzeichnet, steht u.a.: „Zahlungen erfolgen ausschließlich auf das Darlehen, nicht auf die Grundschuld“. Außerdem findet sich dort die Klausel: „Die Bank ist berechtigt, die Grundschuld zur Sicherung ihrer eigenen Forderungen an Dritte abzutreten“. E unterzeichnet das Formular, ohne alles „Kleingedruckte“ zu lesen.

E. zahlt das Darlehen in Höhe von 50.000 € zurück und verlangt von der Hausbank Rückabtretung der Grundschuld. Er möchte nunmehr die Grundschuld zur Sicherung eines anderen Darlehens einsetzen, das ihm die Internetbank I. zu einem um ein Prozent günstigeren Zinssatz gewährt. Die Hausbank ist hiervon nicht begeistert und erklärt, man sei nicht bereit, die Grundschuld zurück zu übertragen.

2. Es wurde keine Grundschuld, sondern eine Höchstbetragshypothek bestellt. Die Hausbank gerät in Liquiditätsschwierigkeiten und tritt an den „Risikofonds plc“. (u.a.) die Forderung gegen E zur Sicherung eines Überbrückungskredits ab. Die Abtretung erfolgt in notariell beglaubigter Erklärung, der Brief wird übergeben. Als die Hausbank den Überbrückungskredit nicht zurückzahlen kann, verlangt der Risikofonds von E. Zahlung in Höhe von 100.000 € bzw. Duldung der Zwangsvollstreckung in sein Betriebsgrundstück. E beruft sich darauf, dass der Kredit nur in Höhe von 40.000 € in Anspruch genommen wurde. Die plc verweist darauf, dass die Hypothek laut AGB der Bank „alle gegenwärtigen und zukünftigen Verbindlichkeiten der Sparkasse gegen E und seine Ehefrau F erfasst“. Die F habe jedoch zwei Tage nach der Ehescheidung von E einen Konsumentenkredit in Höhe von 40.000 € zur Finanzierung eines Cabriolets aufgenommen. Auch diese Forderung habe man (in schriftlicher Erklärung) erworben. Droht dem E die Zwangsvollstreckung in sein Grundstück?