

Hausarbeit im Sachenrecht Sachverhalt

I.

1.

A braucht einen Kredit, um die Anfangsfinanzierung für ein lange geplantes Unternehmen zu sichern. Da er selbst keine Sicherheiten stellen kann, wendet er sich an seinen Freund E, dem ein bebautes Grundstück gehört. E, der mit A aus Studienzeiten befreundet ist und diesen seit jeher wegen seines Geschäftssinnes und Wagemutes bewunderte, erklärt sich bereit, sein Grundstück (Marktwert: 120.000 €) als Sicherheit für einen Kredit des A bereitzustellen. Im Gegenzug verspricht ihm A einen Teil der zukünftigen Gewinne seines Unternehmens.

A fragt daraufhin bei der B-Bank AG (B-Bank) am 01.02.2011 telefonisch wegen der Gewährung eines Darlehens über 100.000 € an und verweist dabei auf das Grundstück des E als Sicherheit. Da der Sachbearbeiter S der B-Bank die Geschäftsidee des A für plausibel hält, stellt die B-Bank in Aussicht das gewünschte Darlehen zu einem marktüblichen Zinssatz zu gewähren. Daraufhin wird ein Termin zur Vertragsunterzeichnung für den 08.02.2011 vereinbart, an dem der Darlehensvertrag mit A geschlossen werden und gleichzeitig eine Einigung über die Bestellung einer Briefgrundschuld zur Sicherung dieses Darlehens mit E erfolgen soll.

Da der übereuphorisierte A kurz nach dem Telefonat in einem Autounfall verwickelt wird und die nächsten Wochen stationär im Krankenhaus behandelt werden muss, gibt er, vom Krankenbett aus, dem E telefonisch Vollmacht, für ihn den Darlehensvertrag zu unterzeichnen.

Am 08.02.2011 unterzeichnet E im Namen des A den Darlehensvertrag und erklärt gleichzeitig im eigenen Namen, dass er mit der Eintragung einer Grundschuld für die B-Bank zur Sicherung der Darlehenssumme einverstanden ist. Für die B-Bank unterschreibt der Prokurist P sowohl den Darlehensvertrag wie auch den Grundschuldbestellungsvertrag. Das Darlehen soll, wie bereits im Telefonat mit A besprochen, spätestens nach genau einem Jahr nach Auszahlung der Darlehensvaluta fällig und zurückgezahlt werden. A ist aber berechtigt vorzeitig Zahlungen auf die Darlehenssumme zu tätigen und damit seine Zinslast zu verringern. Noch am 08.02.2011 beantragt E beim zuständigen Grundbuchamt die Eintragung der Briefgrundschuld unter Vorlage der notwendigen Unterlagen.

Ende März 2011 darauf wird die Grundschuld auf dem Grundstück des E zu Gunsten der B-Bank eingetragen und der Brief durch E an die B-Bank übergeben. Daraufhin wird die Darlehenssumme in Höhe von 100.000 € am 01.04.2011 an A ausbezahlt.

Am 01.12.2011 zahlt A 50.000 € auf die Darlehensforderung an die B-Bank. Da die B-Bank im Dezember 2011 finanziell unter Druck gerät, beschließt sie sich von Krediten zu trennen, um damit Einnahmen zu erwirtschaften und ihre Bilanz zu entlasten. Auch der Kredit an A soll veräußert werden. Am 15.12.2011 tritt die B-Bank die Forderung und die Grundschuld in schriftlicher Form und samt Briefübergabe an die auf Forderungskäufe spezialisierte X-GmbH ab. Die X-GmbH geht dabei davon aus, dass sowohl die Forderung wie auch die Grundschuld noch voll bestehen. Auch bei der B-Bank ist man, aufgrund eines mangelhaften Organisationsystems, nach einer Vielzahl von bankinternen Umstrukturierungen dieser Ansicht. Kurz nach der Abtretung zahlt A am 20.12.2011 die restlichen 50.000 € samt den bis dahin aufgelaufenen Zinsen auf die Darlehensforderung an die B-

Bank. Die X-GmbH wird davon nicht in Kenntnis gesetzt. Sie zeigt am 01.04.2012 dem A unter Anzeige der Abtretungsurkunde und des Grundschuldbriefs die Abtretung der Forderung und der Grundschuld an und verlangt Zahlung von 100.000 €. Dies weist A im Hinblick auf die geleisteten Zahlungen zurück. Des Weiteren bringt A vor, dass es außerdem nicht sein könne, dass ohne seine Zustimmung, die B-Bank seine Darlehensverbindlichkeit und damit seine sensiblen Bankdaten an ein ihm unbekanntes Unternehmen übertragen konnte. Auch E verwehrt sich im Hinblick auf die Zahlungen des A gegen seine Inanspruchnahme.

Welche Ansprüche hat die X-GmbH gegen A und gegen E?

2.

Welche Ansprüche hätte die X-GmbH gegen A bzw. gegen E, wenn als Sicherheit für das Darlehen des A auf dem Grundstück des E statt einer Briefgrundschuld eine Briefhypothek eingetragen worden wäre?

Gehen Sie dabei davon aus, dass A sich weder bei der Zahlung der 50.000 € am 01.12.2011, noch bei der Zahlung der 50.000 € am 20.12.2011 den Hypothekenbrief vorlegen hat lassen und die geleisteten Zahlungen auch nicht auf dem Hypothekenbrief vermerkt wurden.

II.

A nimmt bei der B-Bank einen Kredit in Höhe von 100.000 € zu marktüblichen Zinsen auf, der am 01.04.2012 zurückgezahlt werden soll. Dieses Darlehen wird durch die Eintragung einer Briefgrundschuld auf dem Grundstück des E gesichert. Da A Ende Februar 2012 merkt, dass er finanziell nicht in der Lage ist, das Darlehen vereinbarungsgemäß zurückzuzahlen, wendet er sich an die B-Bank. Diese lässt sich, in der Hoffnung auf eine langjährige gewinnbringende Zusammenarbeit mit A, darauf ein, dass sie für die nächsten 2 Jahre auf die Geltendmachung der Forderung gegenüber A und der Briefgrundschuld gegenüber E verzichtet, um dem A Raum für die Entwicklung seines Start-Ups zu geben. Diese Abrede wird weder im Grundschuldbrief noch im Grundbuch festgehalten.

Bereits im März 2012 tritt die B-Bank die Forderung und die Briefgrundschuld an die X-GmbH ab. Die X-GmbH weiß dabei von der Ende Februar getroffenen Abrede nichts und wird von der B-Bank auch darüber nicht in Kenntnis gesetzt, da diese Information aufgrund von Umstrukturierungen innerhalb der B-Bank verloren gegangen ist.

Die X-GmbH will am 01.04.2012 aus der Grundschuld gegen E und aus der Forderung gegen A vorgehen. Deshalb kündigt sie die Briefgrundschuld gegenüber E zum gesetzlich frühestmöglichen Termin.

Kann die X-GmbH aus der Forderung gegen A und aus der Grundschuld gegen E am 01.04.2012 vorgehen? Falls nicht, ab wann ist dies bezüglich der Forderung und bezüglich der Grundschuld frühestens möglich?

III.

1.

Auf dem Grundstück des Bauern C lastet eine Grundschuld der R-Bank e. G. (R-Bank). Im Jahr 2012 erwirbt C einen Traktor unter Eigentumsvorbehalt von dem Warenlieferanten W. Außerdem veräußert C seinen Mähdrescher zur Sicherheit für ein ihm gewährtes Darlehen an die Y-Bank AG. Dabei verbleibt der Mähdrescher auf dem Grundstück des C. Mit Rückzahlung des Darlehens an die Y-Bank soll dem C der Mähdrescher wieder gehören. Kurz darauf will die R-Bank aus der Grundschuld gegen C vorgehen. Zu diesem Zeitpunkt ist weder der Kaufpreis für den Traktor voll bezahlt, noch das Darlehen zurückgezahlt.

Erstreckt sich der Haftungsverband der Grundschuld auch auf den Traktor und den Mähdrescher bzw. auf Rechte des C an diesen beiden Gegenständen?

2.

Auf dem Grundstück des C befinden sich, unter anderem, auch noch ein Anhänger und mehrere Melkmaschinen. C wird, auf die Klage der R-Bank hin, Anfang Februar 2012 gerichtlich dazu verurteilt die Zwangsvollstreckung in sein Grundstück zu dulden. Mit diesem Titel beantragt die R-Bank ordnungsgemäß die Zwangsversteigerung des Grundstücks vor dem zuständigen Gericht. Der Beschluss in dem die Zwangsversteigerung angeordnet wird, wird dem C zugestellt. Daraufhin wird ein Versteigerungsvermerk ins Grundbuch eingetragen.

Kurz darauf begibt sich C auf die Landwirtschaftsmesse und verkauft den Anhänger und die Melkmaschinen an den ahnungslosen K. Am nächsten Tag entfernt er die Gegenstände vom Hof und liefert sie K.

Sind der Anhänger und die verkauften Melkmaschinen damit noch vom Haftungsverband der Briefgrundschuld umfasst?

3.

Außerdem begibt sich C zu W und erzählt diesem von den Vollstreckungsmaßnahmen der R-Bank. Da beide der Ansicht sind, dass die R-Bank möglichst leerausgehen soll, vereinbaren sie dass jegliche Rechte des C an dem Traktor aufgehoben werden.

Umfasst die Beschlagnahme des Grundstücks daraufhin auch noch den Traktor bzw. ein Recht des C am Traktor?

Bearbeitervermerk:

In einem Gutachten ist auf alle im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen einzugehen.

- Bearbeitungszeit: 12.7.2012 – 15.10.2012 (14 Uhr!)
Keine Verlängerung der Bearbeitungszeit!
Abgabe bis spätestens **15.10.2012, 14 Uhr!**
Sekretariat, RuW 2.125
Oder per Post (Eingang am 15.10.2012, Poststempel vom 15.10.2012 genügt nicht!)
- Begrenzung des Umfangs: maximal **40 000 Zeichen, inklusive Leerzeichen und Fußnoten**,
exklusive Deckblatt, Literaturverzeichnis, Gliederung u.ä.!
- Korrekturrand: **7 cm rechts**
- Abgabe sowohl als Ausdruck auf Papier als auch in elektronischer Form.
Beide Fassungen müssen rechtzeitig eingehen.
- Elektronische Fassung (zusätzlich zur Papierfassung):
Als **Word-Dokument** (nur in dieser Form kann die Arbeit akzeptiert werden) hochladen (bitte ohne Deckblatt und Literaturverzeichnis) in das E-Center des Fachbereichs:
<https://www.jura.uni-frankfurt.de/e-center/login.php>.
(Anfragen zum E-Center nur an das Dekanat, nicht an den Lehrstuhl. Der Lehrstuhl hat keinen Zugang zum E-Center.)
Zum Hochladen ist ein Account beim Hochschulrechenzentrum erforderlich.