

Fall 13: Grundschuld auf Abwegen

Die Deutschen Industriebank AG (DIB) stellte der Winterkorn Autohandelsgesellschaft mbH (im Folgenden: Winterkorn GmbH) mit Sitz in Frankfurt (Oder) einen Betriebsmittelkredit i.H.v. maximal 60.000 € zum Abruf bereit. Zu dessen Sicherung bestellte die Winterkorn GmbH der DIB zu Lasten eines in ihrem Eigentum stehenden, in Berlin belegenden Grundstücks eine Briefgrundschuld i.H.v. 60.000 €. Die Winterkorn GmbH unterwarf sich in notarieller Urkunde gleichzeitig der sofortigen Zwangsvollstreckung. Außerdem vereinbarten die Parteien, dass der Grundschuldbrief vom Grundbuchamt direkt an die DIB ausgehändigt werden sollte. Die Grundschuld wurde kurze Zeit später im Grundbuch eingetragen.

Im Frühjahr 2007 trat die DIB zur Sicherung eines ihr von der Süddeutschen Landesbank (SüdLB), einer selbständigen Anstalt des öffentlichen Rechts, eingeräumten Kontokorrentkredites an diese u.a. die besagte Grundschuld mit öffentlich beglaubigter Erklärung und unter Übergabe des Grundschuldbriefes ab. Im Zeitpunkt der Abtretung hatte die Winterkorn GmbH von dem zugesagten Kredit lediglich 20.000 € in Anspruch genommen. Gleichzeitig stand fest, dass dieser sich nicht mehr erhöhen werde. Die SüdLB hatte beim Erwerb der Grundschuld zwar Kenntnis von dem Sicherungscharakter der Grundschuld, nicht aber von der teilweise ausgebliebenen Valutierung i.H.v. 40.000 €.

Infolge der US-Hypothekenkrise und von Fehlspekulationen der DIB bei Geschäften mit Stamm- und Vorzugsaktien der Volkswagen AG wurde Ende Juli 2007 über das DIB-Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet. Im August 2007 erklärte die SüdLB gegenüber der Winterkorn GmbH die Kündigung der Grundschuld unter Berufung darauf, dass ihr gegen die DIB Ansprüche i.H.v. 12,4 Mio. € zuständen. Weiter kündigte die SüdLB die Zwangsvollstreckung in das Berliner Grundstück der Winterkorn GmbH für März 2008 an.

Der Winterkorn Autohandelsgesellschaft mbH erhebt nunmehr beim LG Frankfurt (Oder) Vollstreckungsgegenklage gegen die Süddeutsche Landesbank mit dem Ziel, die Zwangsvollstreckung aus der Grundschuld in Höhe von 40.000 € mangels Valutierung für unzulässig zu erklären.

Wie wird das Gericht entscheiden?

BGHZ 59, 1-3 = NJW 1972, 1463; siehe auch BGH, NJW 1997, 190

Bauer/Stürner, Sachenrecht, 17. Aufl. 1999, § 45 Rn 26 f., 58-60 und 61-67; Lamb, Die Sicherungsgrundschuld, JA 1987, 1-12; Lackmann, Zwangsvollstreckungsrecht, 8. Aufl. 2007, Rn 486-525; ähnliche Fälle bei: Schanbacher, Der praktische Fall - Bürgerliches Recht: Der überrumpelte Grundschuldner, JuS 1999, 44-48; Boemke-Albrecht, Der praktische Fall - Bürgerliches Recht: Die bedingte Grundschuld, JuS 1991, 309-313