

Musteraufgabe Bankrecht (20 Punkte)

Herr S bestellt der V-Bank zur Absicherung eines Darlehens eine Sicherungsgrundschuld an seinem Grundstück. S ist als alleiniger Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Nun meldet sich Frau S und weist nach, dass sie mit ihrem Mann seit etwa zwei Jahren in Gütergemeinschaft lebt. Es stellt sich heraus, dass S als alleiniger Verwalter des Gesamtguts eingesetzt ist und das ursprünglich allein ihm gehörende Grundstück nun zum Gesamtgut gehört. Bei Eingehung der Geschäftsverbindung mit der Bank hatte das Ehepaar im gesetzlichen Güterstand gelebt. Der Bank war die im Güterrechtsregister eingetragene Änderung des Güterstandes bislang nicht bekannt. Das Güterrechtsregister hatte die Bank seit Jahren nicht eingesehen. Sie hat sich allein auf die Grundbucheintragung verlassen. Frau S verweigert nun die Genehmigung zur Bestellung der Sicherungsgrundschuld und verlangt die Zustimmung der Bank zu deren Löschung. Bitte begründen Sie unter Angabe der gesetzlichen Vorschriften, ob die Bank die Grundschuld

- A) vom Berechtigten (10 Punkte)
- B) vom Nichtberechtigten (10 Punkte)

erworben hat und ob sie der Löschung zustimmen muss.

Lösung

Frau S könnte nach § 894 BGB einen Anspruch auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung gegen die Bank haben. Dieser Anspruch nach § 894 BGB setzt voraus, dass die Eintragung im Grundbuch unrichtig ist und Frau S hierdurch in ihrer Rechtsposition beeinträchtigt ist. Die Bank muss der Löschung aber nicht zustimmen, wenn sie die Sicherungsgrundschuld wirksam erworben hat.

A) Ein Erwerb der Grundschuld vom Berechtigten kommt hier nicht in Frage. Mit der Änderung des Güterstandes wurde das Grundstück gemeinschaftliches Eigentum der Eheleute (§ 1416 BGB). Zwar ist S alleiniger Verwalter des Gesamtguts und kann nach § 1422 BGB über das Gesamtgut alleine verfügen. Nach § 1424 BGB kann aber der Ehegatte, der das Gesamtgut verwaltet nur mit Einwilligung des anderen Ehegatten über ein zum Gesamtgut gehörendes Grundstück verfügen. Er kann sich zu einer solchen Verfügung auch nur mit Einwilligung seines Ehegatten verpflichten. Da Frau S ihre Zustimmung zur Bestellung der Grundschuld verweigerte, kommt ein Erwerb vom Berechtigten nicht in Frage. (10 Punkte)

B) Die Bank kann die Grundschuld aber vom Nichtberechtigten nach § 892 BGB erworben haben. Hierbei kann sie sich auf ihren guten Glauben an die Richtigkeit der Grundbucheintragung des S berufen. Diese Eintragung war zwar wie festgestellt falsch, denn nach der Änderung des Güterstandes hätten beide Ehegatten als Eigentümer eingetragen sein müssen. Nach § 892 BGB gilt aber der Inhalt des Grundbuchs u.a. demjenigen gegenüber als richtig, der ein Recht an einem Grundstück durch Rechtsgeschäft erwirbt, es sei denn, dass ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen (das ist hier nicht der Fall) oder dem Erwerber die Unrichtigkeit bekannt ist. Dass die Bank lange Zeit nicht ins Güterrechtsregister geschaut hat, kann zwar als grob fahrlässig angesehen werden. Grobe Fahrlässigkeit zerstört aber nicht den guten Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs (vgl § 892 Absatz 1 Satz 1 a.E."bekannt ist"). Da die Bank laut Sachverhalt die Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht kannte, hat sie nach § 892 Absatz 1 Satz 1 BGB die Grundschuld wirksam vom Nichtberechtigten erworben.

Daher muss die Bank der Löschung der Grundschuld nicht zustimmen.