

Fall Nr. 15: Die Sicherungsgrundschuld

Rechtsanwältin
Lucia Mangiopane u.Koll.

Würzburg, den 01.02. 2017

Kühlenberg 1
97078 Würzburg

Aktenvermerk:

Herr Wahnfried Wegener, wohnhaft in Würzburg, Frankfurter Str. 13 betreibt unter der gleichen Adresse ein Hotel und bittet um rechtliche Beratung und Vertretung in einem beim Landgericht Würzburg gegen ihn anhängigen Rechtsstreit. Er übergibt die ihm heute zugestellte Klageschrift der Geyer- Bank.

Hierzu bemerkt Herr Wegener Folgendes:

Der in der Klageschrift dargestellte Sachverhalt trifft zwar grundsätzlich zu, insbesondere trifft es zu, dass mir die Odin-Bank am 01.06. 2012 eine Darlehenszusage über 100.000,- € gemacht hatte. Ich hatte das Geld für die Renovierung meiner Hotelsaunaanlage benötigt.

Zur Absicherung des Darlehens hatte ich der Odin-Bank eine Sicherungsgrundschuld an meinem Hotelgrundstück über diesen Betrag bestellt. Diese wurde ohne weiteren Hinweis auf die Rechtsbeziehung zwischen mir und der Odin-Bank am 03.07. 2012 in das Grundbuch eingetragen. Den Grundschuldbrief hatte ich am 15.07. 2012 an die Odin-Bank übergeben. Wie in der Klageschrift zutreffend vorgetragen wird, hat die Odin Bank die Grundschuld am 20.09. 2016 schriftlich und unter Übergabe des Grundschuldbriefes an die Klägerin abgetreten.

Die Klägerin verschweigt jedoch einige wichtige Punkte.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass ich mit der Odin-Bank eine Zweckvereinbarung getroffen hatte, in der festgelegt war, dass weder die Darlehensforderung, noch die Grundschuld an Dritte abgetreten werden durfte. Dann müsste die Abtretung an die Klägerin wohl auch unwirksam sein. Außerdem war in der Zweckvereinbarung noch festgelegt, dass die Odin-Bank sich zur Rückabtretung der Grundschuld nach Rückzahlung des Darlehens verpflichtete. Die Zweckvereinbarung habe ich mitgebracht.

Außerdem verschweigt die Klägerin, dass ich das Darlehen gar nicht in voller Höhe, sondern wegen einer Erbschaft nur in Höhe von 75.000,- € in Anspruch genommen habe, womit die Odin-Bank sich einverstanden erklärt hatte. Den Kontoauszug mit der Überweisung der Odin-Bank und ihr schriftliches Einverständnis mit der Herabsetzung des Kredits habe ich Ihnen mitgebracht. Außerdem hatte ich am 01.08. 2016 bei Fälligkeit des Darlehens 65.000,- € an die Odin-Bank zurückgezahlt wie Sie aus dem Überweisungsbeleg,

den ich dabei habe, entnehmen können. Auf dem Überweisungsformular habe ich unter „Betreff“ ausdrücklich vermerkt „*die Überweisung erfolgt auf die Grundschuld*“. Die Odin-Bank hat dem auch nicht widersprochen. Damit sollte die Angelegenheit doch eigentlich für mich bis auf die noch offenen 10.000,- € erledigt sein. Wie im Sicherungsvertrag vereinbart, sollte ein gerichtliches Vorgehen der Odin-Bank wegen noch offener Beträge vor dem 01.01. 2020 ausgeschlossen sein.

Aber das Beste kommt noch: Die Darlehensforderung in angeblicher Höhe von 100.000,- € hat die Odin-Bank anschließend, nämlich am 15.10. 2016, an den Inkassounternehmer Curd Crösus abgetreten. Dieser ist inzwischen an mich herangetreten und verlangt Zahlung in voller Höhe.

Es kann doch wohl nicht sein, dass ich wegen derselben Forderung zweimal in Anspruch genommen werden kann. Weder die der Grundschuld zugrundeliegende Darlehensforderung, noch die teilweise Nichtinanspruchnahme des Darlehens und meine Zahlung werden in der Klageschrift erwähnt. Das kann doch nicht einfach wegen fehlender Akzessorität, wie es in der Klageschrift heißt, unerheblich sein. Da wird doch wohl auch noch die mit der Odin – Bank getroffene Zweckvereinbarung eine Rolle spielen.

Herrn Rechtsreferendar Hasso Scharff mit der Bitte um Bearbeitung:

1. Anfertigung eines Gutachtens

- a) zur Erfolgsaussicht der Klage der Geyer Bank
- b) zu den Ansprüchen des Herrn Crösus gegen den Mandanten

2. Entwurf einer Klageerwiderung / alternativ eines Mandantenschreibens

3. Vorschlag zum Vorgehen gegen Herrn Crösus

WV am 05.02. 2017

Mangiopane

**RECHTSANWALT
DR RAFFNER**

RA Dr. Rudi Raffner, Gotengasse 2, 97073 Würzburg

An das
Landgericht Würzburg
Ottostr. 5**97070 Würzburg**Rechtsanwalt
Dr Rudi Raffner
Gotengasse 2
97073 Würzburg
T: 0931 433825
F: 0931 433826
E: RA.Raffner@t-gmx.de
USt-ID-Nr: 263/314/20226

28.01. 2017

In Sachen**Geyer – Bank AG.**, Marktplatz 13., 97074 Würzburg, gesetzlich vertreten durch den Vorstand Dr. Gerold Geyer, Grohgasse 2, 97244 Bütthard**- Klägerin –**

Prozessbevollmächtigter der Unterfertigte

gegen**Wahnfried Wegener**, Frankfurter Str. 13, 97320 Würzburg,**- Beklagter –****wegen Duldung der Zwangsvollstreckung****vorläufiger Streitwert 100.000,- €**

erhebe ich hiermit

K l a g e

zum Landgericht Würzburg.

Im Termin zur mündlichen Verhandlung werde ich folgende

A n t r ä g e

stellen:

- I. **Der Beklagte wird verurteilt, wegen eines Geldbetrages in Höhe von 100.000,- € die Zwangsvollstreckung in das Grundstück Nr. 11071 Flurstück 7956, eingetragen in das Grundbuch des Amtsgerichts Würzburg zu dulden.**

II. Für den Fall des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen wird Erlass eines Versäumnisurteils im schriftlichen Vorverfahren beantragt.

Einer Entscheidung des Rechtsstreits durch den Einzelrichter stehen keine Bedenken entgegen.

B e g r ü n d u n g

- I. -

Die Parteien streiten darum, ob der Beklagte wegen einer an seinem Grundstück *Nr. 11071 Flurstück 7956, eingetragen in das Grundbuch des Amtsgerichts Würzburg* bestehenden Grundschuld der Klägerin über einen Betrag von 100.000,- € die Zwangsvollstreckung in das Grundstück zu dulden hat.

Dem liegt folgender Sachverhalt zu Grunde:

Der Beklagte hatte der Odin-Bank eine Sicherungsgrundschuld an seinem Hotelgrundstück über einen Betrag von 100.000,- € bestellt.

Beweis: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Würzburg - Anlage K 1 -

Diese wurde ohne weiteren Hinweis auf die Rechtsbeziehung zwischen ihm und der Odin-Bank am 03.07. 2012 in das Grundbuch eingetragen.

Beweis: wie vorstehend

Der Grundschuldbrief wurde der Odin Bank am 15.07. 2012 übergeben.

Beweis: Grundschuldbrief - Anlage K 2 -

Am 20.09. 2016 trat die Odin Bank die Grundschuld schriftlich und unter Übergabe des Grundschuldbriefes an die Klägerin ab.

Beweis: Abtretungsvertrag vom 20.09. 2016 - Anlage K 3 -

Trotz wiederholter Aufforderung der Klägerin weigert sich der Beklagte unter Bezugnahme auf angebliche Zahlungen an die Zedentin, die Grundschuld zu bedienen. Von solchen Zahlungen ist der Klägerin nichts bekannt. Sie werden daher mit Nichtwissen bestritten.

- II. -

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Die Klägerin hat die Grundschuld wirksam von der Zedentin, der Odin – Bank erworben. Die Grundschuld ist ein nichtakzessorisches Grundpfandrecht. Einwendungen aus einer eventuell zugrunde liegenden schuldrechtlichen Forderung der Zedentin sind der dinglichen Grundschuld gegenüber nach § 1191 I BGB unbeachtlich.

Der Klage ist daher stattzugeben.

Einfache und beglaubigte Abschrift anbei.

Dr. Raffner

Rechtsanwalt Dr. Rudi Raffner

Anlagen:

Grundbuchauszug des Amtsgerichts Würzburg
Grundschuldbrief
Abtretungsvertrag vom 20.09. 2016

- Anlage K 1 –
- Anlage K 2 –
- Anlage K 3

Anlage K 1

| Grundbuchamt I Würzburg | | Einlegebogen | |
|---------------------------|--|--------------|---|
| Grundbuch von Würzburg | | Blatt 11312 | Dritte Abteilung <input type="text" value="1"/> |
| Lfd. Nr. der Eintragungen | Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Betrag | Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Flst. 7956 | 100.000 € | Grundschuld zu 100.000,00 EURO für die Odin-Bank Würzburg; 14 % Zinsen; gemäß Bewilligung vom 06.06. 2012 (Notar Dieterlein, Würzburg, URNr. 231/901) eingetragen am 03.07. 2012 Scholze |
| b | | | |
| 2 | | | |

Anlage K 2

Gruppe 02 Nr. 1 -

**Deutscher
Grundschuldbrief**

Über

100.000 EUR

eingetragen im Grundbuch von

Amtsgericht Würzburg Blatt 11312

Abt. III Nr. 1 (eins)

Bestandsverzeichnis Nr. 1

Belastungsgegenstand: Grundstück

Inhalt der Eintragung:

Grundschuld zu 100.000,00 EURO für die Odin-Bank Würzburg; 14 % Zinsen;
gemäß Bewilligung vom 06.06. 2012 (Notar Dieterlein, Würzburg, URNr. 231/901)
eingetragen am 03.07. 2012

Würzburg, den 03.07. 2012

Amtsgericht Würzburg
- Grundbuchamt -

Almann-Pieper
Rechtspflegerin

Timmer
Urkundsbeamter



Anlage K 3**Abtretungsvertrag**

zwischen der **Odin – Bank AG**, Bahnhofstraße 1, 97073 Würzburg

als Zedentin

vertreten durch den Vorstand Otto Odin

und

der **Geyer – Bank AG.**, Marktplatz 13., 97074 Würzburg,

als Zessionarin

vertreten durch den Vorstand Dr. Gerold Geyer, f

für diesen handelnd Marco Müller ppa.

§ 1 Vorbemerkung

Im Grundbuch von Würzburg ist zugunsten der Zedentin eine Grundschuld mit Brief zu 100.000,00 EURO zzgl. 14 % Zinsen; gemäß Bewilligung vom 06.06. 2012 (Notar Dieterlein, Würzburg, URNr. 231/901) am 03.07. 2012 eingetragen.

Belastetes Grundstück: Nr. 11071 Flurstück 7956, eingetragen in das Grundbuch des Amtsgerichts Würzburg

Eigentümer: Wahnfried Wegener, 97069 Würzburg, Frankfurter Str. 13

§ 2 Abtretung der Grundschuld

Die Zedentin tritt der Zessionarin die vorbezeichnete Grundschuld ab und händigt ihr den Grundschuldbrief aus. Die Zedentin versichert, zur uneingeschränkten Verfügung über die Grundschuld berechtigt zu sein.

Würzburg, den 20.09. 2016

Für die Zedentin

Für die Zessionarin

O. Odin

M. Müller ppa

.....

.....

Otto Odin

Marco Müller ppa.

Erhalt des Grundschuldbriefes bestätigt

M. Müller ppa

Marco Müller ppa.

Zweckvereinbarung / Sicherungsvertrag

zwischen der **Odin-Bank AG**, Bahnhofstraße 1, 97073 Würzburg, Vorstand Otto Odin

als Darlehensgeberin

vertreten durch Paul Pedersoli ppa

und

Wahnfried **Wegener**, 97069 Würzburg, Frankfurter Str. 13

als Darlehensnehmer

wird folgende Zweckvereinbarung getroffen:

§ 1 Vorbemerkung

Die Darlehensgeberin hat dem Darlehensnehmer mit heutigem Tage eine Darlehenszusage über einen Maximalbetrag von 100.000,- € gemacht. Der Darlehensnehmer wird das Darlehen für die Renovierung seiner Hotelsaunaanlage verwenden. Das Hotel befindet sich auf dem Grundstück des Darlehensnehmers in 97069 Würzburg, Frankfurter Str. 13. Der Darlehensnehmer ist Alleineigentümer dieses Grundstücks.

§ 2 Bestellung einer Grundschuld

Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, der Darlehensgeberin an dem vorgenannten Grundstück eine Grundschuld zu bestellen.

§ 3 Sicherungszweck

Die Grundschuld dient der Absicherung der Darlehensgeberin wegen des noch zu valutierenden Darlehens von über 100.000,- €.

§ 4 Zahlungsverrechnung

Die Parteien sind sich darüber einig, dass eingehende Raten auf die Darlehensforderung verrechnet werden.

§ 5 Rückübertragungspflicht

Nach erfolgter Tilgung des Darlehens ist die Darlehensgeberin verpflichtet, die Grundschuld an den Darlehensnehmer zurück zu übertragen.

§ 6 Abtretungsverbot

Forderung und Grundschuld dürfen nicht an Dritte abgetreten werden.

§ 7 Pactum de non petendo

Die Darlehensgeberin verpflichtet sich, aus der Grundschuld nicht vor Fälligkeit des Darlehens, frühestens aber erst nach dem 01.01. 2020 vorzugehen.

Würzburg, den 01.06. 2012

W. Wegener

W. Wegener

P. Pedersoli ppa

P. Pedersoli

(weitere, vom Mandanten benannte Belege / vom Abdruck wurde abgesehen. Es ist zu unterstellen, dass sie die Richtigkeit der Angaben des Mandanten bestätigen.)

Aufgabe:

Versetzen Sie sich in die Lage von Rechtsreferendar Scharff und bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben:

1. Anfertigung eines Gutachtens

a) zur Erfolgsaussicht der Klage der Geyer Bank

b) zu den Ansprüchen des Herrn Crösus gegen den Mandanten. Ist auch zu prüfen, ob dem Mandanten eventuell aufrechenbare Gegenansprüche zustehen.

2. Entwurf einer Klageerwiderung / alternativ eines Mandantenschreibens

3. Vorschlag zum Vorgehen gegen Herrn Crösus

Das Aktenzeichen des LG Würzburg lautet 22 O 586/17