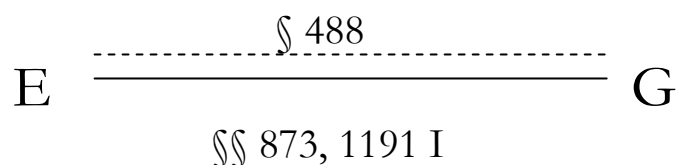


Das Schicksal der Grundschuld bei Zahlung

- Grundgedanken: - Grundschuld ist *nicht* akzessorisch
- Zweck der *Sicherungsgrundschuld* ist Sicherung einer Schuld

I. Persönlicher Schuldner = Eigentümer; dieser zahlt an Gläubiger



1. E leistet auf Forderung

=> Forderung erlischt, § 362 BGB

Aber mangels Akzessorietät bleibt Grundschuld bestehen!

=> E hat aus der Sicherungsabrede (§§ 311, 241 BGB) einen Anspruch gegen G auf Aufgabe der Grundschuld, d.h.

- Rückübertragung, §§ 1192 I, 1154 BGB
- Verzicht, §§ 1192 I, 1168, 1169 BGB oder
- Aufhebung, §§ 1192 I, 875, 1183 BGB

2. E leistet auf die Grundschuld

§§ 1163 I 2, 1177 I 1 BGB sind mangels Akzessorietät *nicht* auf Grundschuld anwendbar.

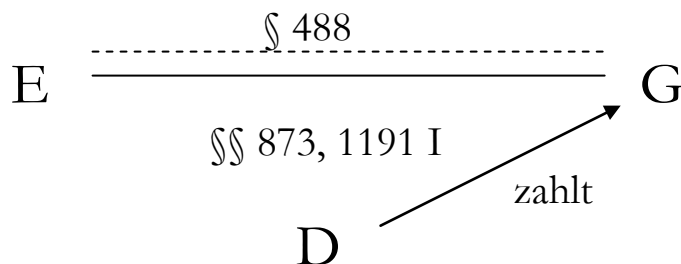
Dennoch entsteht i.E. eine Eigentümergrundschuld

Str. ist nur Konstruktion:

- §§ 1192 I, 1142, 1143 BGB oder
- §§ 1192 I, 1168, 1170, 1171 BGB

Beachte: I.d.R. ist davon auszugehen, dass E *zugleich* auf Forderung und auf Grundschuld leistet (BGH NJW 1992, 3228)

II. Persönlicher Schuldner = Eigentümer; Dritter zahlt an Gläubiger



1. Normalfall

Zahlung des Dritten auf Forderung führt zum Erlöschen,
§§ 267 I, 362 BGB

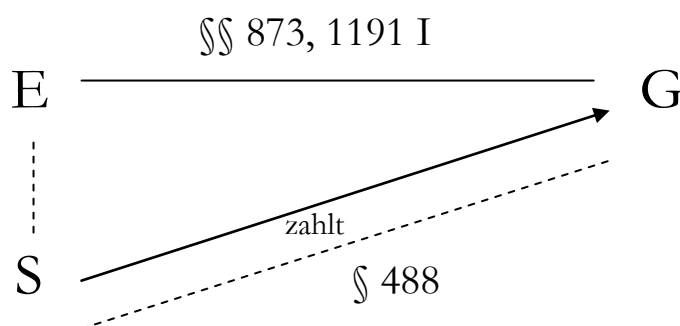
=> Fremdgrundschuld wird zur Eigentümergrundschuld
(wie unter I.)

2. Besonderes Ablösungsrecht des Dritten

Droht dem Dritten, ein Recht zu verlieren (z.B. bei nachrangiger Grundschuld, vgl. §§ 10 I Nr. 4, 11 I, 91 I ZVG), hat D ein Befriedigungsrecht nach §§ 1192 I, 1150, 268 I BGB

=> Grundschuld geht auf ihn über gemäß §§ 1192 I, 1150, 268 III BGB (h.M., BGHZ 104, 26, 29 = NJW 1988, 1665; Bamberger/Roth/Robe, BGB, 3. Aufl. 2012, § 1192 Rn. 184; a.A. *Schreiber*, Sachenrecht, 4. Aufl. 2003, Rn. 509)

III. Persönlicher Schuldner \neq Eigentümer; Schuldner zahlt an Gläubiger



S zahlt auf seine persönliche Schuld, die gemäß § 362 BGB erlischt

1. Keine Regressansprüche von S gegen E

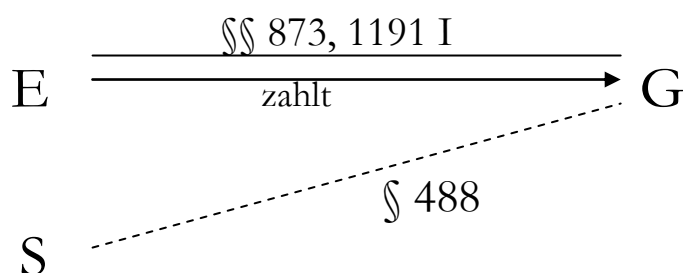
=> E hat aus Sicherungsabrede einen Anspruch gegen G auf Aufgabe der Grundschuld (wie oben unter I. 1.)

2. Regressansprüche des S gegen E

z.B. Schadensersatz aus § 280 BGB o.ä.

§ 1164 I 1 BGB ist auf Grundschild nicht anwendbar

=> S hat Anspruch gegen E auf Abtretung des Rückübertragungsanspruchs gegen G

IV. Persönlicher Schuldner \neq Eigentümer;
Eigentümer zahlt an Gläubiger

Entscheidend ist, *worauf* der Eigentümer leistet (Tilgungsbestimmung):

1. Regelfall: Leistung auf dinglichen Anspruch (= Grundschild)

=> E erwirbt Eigentümergrundschild analog §§ 1142, 1143 I BGB

Zusätzlich hat E einen Anspruch gegen G auf Abtretung von dessen Forderung gegen S

2. Ausnahme: Leistung auf die Forderung

=> Forderung erlischt, §§ 267 I, 362 BGB

=> E hat aus Sicherungsabrede Anspruch gegen G auf
Aufgabe der Grundsuld (wie oben unter I. 1.)