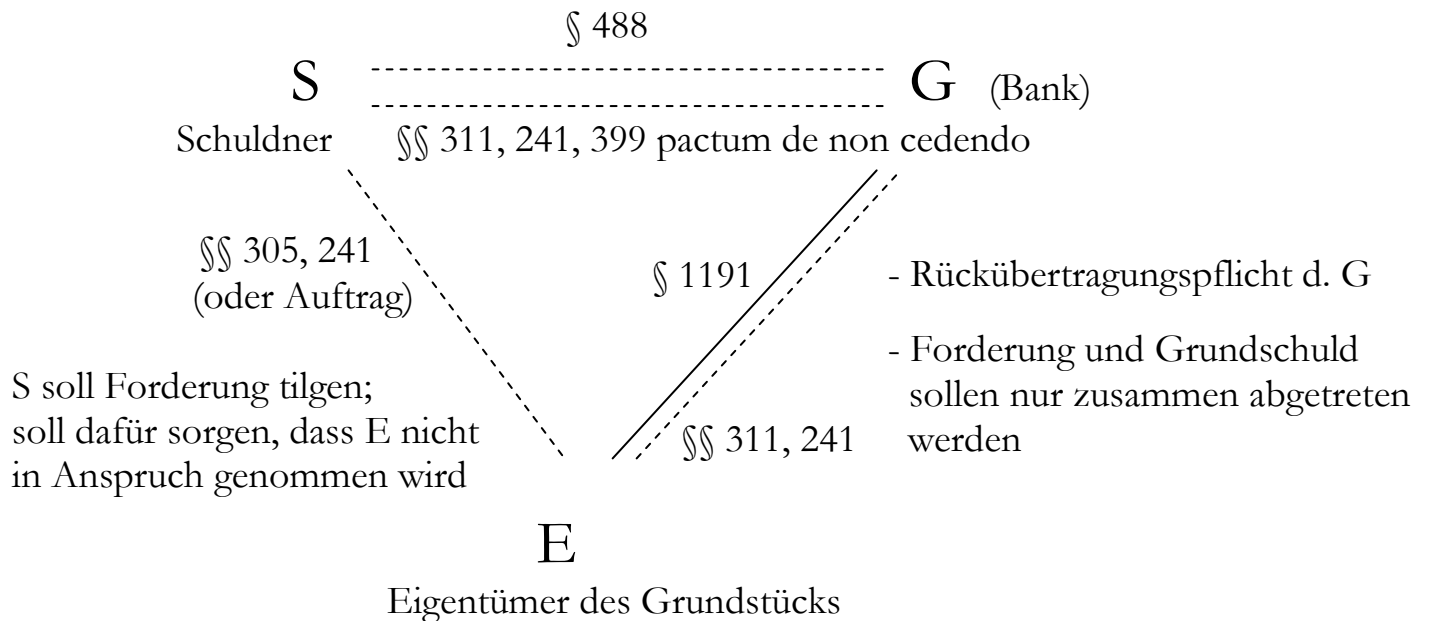


## Isolierte Abtretung der Sicherungsgrundschuld

### I. Interessenlage bzw. rechtliche Konstruktion



### II. Übertragung von Grundschuld und Forderung

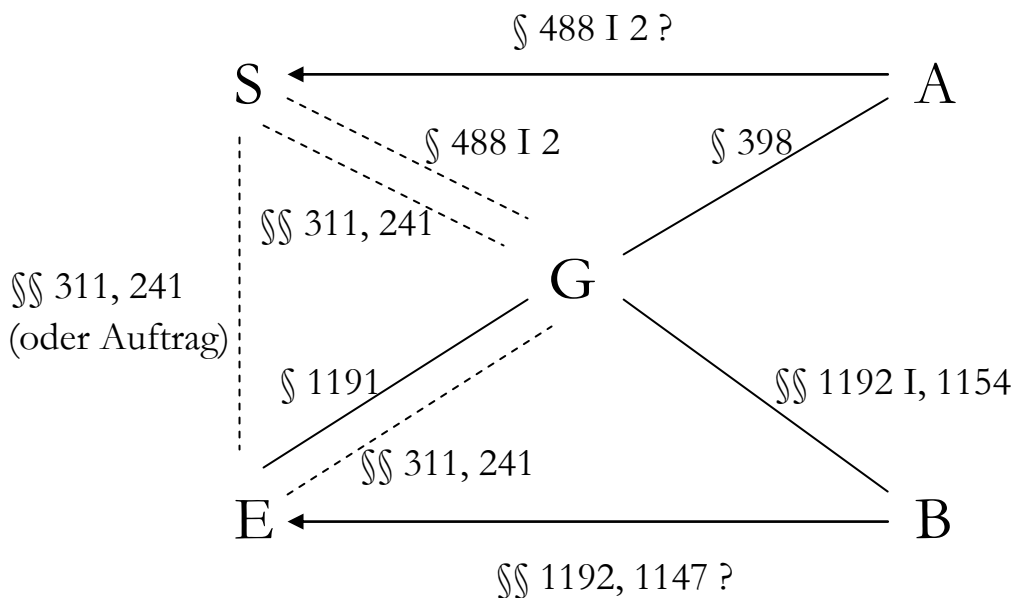
Forderung: Formloser Abtretungsvertrag, § 398 BGB

Grundschuld: §§ 1192, 1154 BGB – schriftliche Abtretungserklärung + Übergabe des Briefes

1. Nichtabtretbarkeit der Forderung kann nach § 399 BGB vereinbart werden  
=> Dingliche Wirkung
2. Verbot der Abtretung der Grundschuld (+) möglich, muss aber nach §§ 373, 877 BGB im Grundbuch eingetragen werden  
=> Gutgläubiger Erwerb (-)!

3. Mögliche Vereinbarung, dass Forderung + Grundschuld *nur zusammen* abgetreten werden dürfen?
- Dafür spricht argumentum a maiore ad minus, § 399 BGB
  - Dagegen: rechtlich unzulässige dingliche Verknüpfung von Forderung + Grundschuld (diese ist grds. abstrakt!)
- => Wirkung nur bzgl. Forderung (+), bzgl. Grundschuld ist Abtretung ohne Forderung dennoch wirksam!

### III. Rechtsfolgen bei getrennter Abtretung von Forderung und Grundschuld



1. A → S §§ 488 I 2, 398 BGB?
  - a) § 398 BGB (+), wenn kein pactum de non cedendo (§ 399 BGB)
  - b) Einrede des S: S hat gegen G Einrede, nur gegen Rückübertragung der Grundschuld zu zahlen (vor Verwertungsreife besteht Einrede der fehlenden Fälligkeit)
    - => nur Zug um Zug gegen Herausgabe der erforderlichen Urkunden, vgl. § 1144 BGB
    - => diese Einreden hat S auch gegen A, § 404 BGB!

=> (-)

2. B —————> E §§ 1192, 1147 BGB?

a) B hat Grundschuld formgerecht von G erworben

b) Einrede des E? Muss Einrede gegen Grundschuld sein

aa) E kann von B Herausgabe des Grundschuldbriefes + Urkunden zur Übertragung bzw. Löschung der Grundschuld verlangen, §§ 1192, 1144 BGB

(≠ Einrede i.S.d. § 1157 BGB, da Einrede kraft Gesetzes!)

=> (+)

aber diesem Verlangen kann B nachkommen

bb) E hätte gegen G aus Sicherungsabrede die Einrede, dass Forderungen übertragen werden müssen bzw. G auf sie verzichtet, wenn Grundschuld abgelöst wird (vor Verwertungsreife besteht Einrede der fehlenden Fälligkeit)

Diese Einrede kann E nach §§ 1157 S. 1 BGB auch grundsätzlich B als neuem Gläubiger entgegen halten.

Zwar könnte B nach §§ 1157 S. 2, 892 BGB gutgläubig einrededefrei erwerben; jedoch schließt dies nun § 1192 Abs. 1a BGB ausdrücklich aus (vgl. dazu näher *Baur/Stürner*, Sachenrecht, 18. Aufl. 2009, § 45 Rn. 35; *Prütting*, Sachenrecht, 34. Aufl. 2010, Rn. 770 ff.)

=> E kann Duldung verweigern (bis sich B und A intern geeinigt haben!)

=> §§ 1192, 1147 BGB (-)