itm

Prof. Dr. Thomas Hoeren

Sachenrecht
Arbeitspapier 12: Begründung und Übertragung der Grundschuld

Literaturhinweise:

- *Baur/Stürner*, Sachenrecht, 18. Aufl., München 2009, §§ 44, 45;
- *Weber/Weber*, Kreditsicherungsrecht, 9. Aufl., München 2012;
- *Wellenhofer*, Sachenrecht, 37. Aufl., München 2022, § 28;
- *Vieweg/Lorz*, Sachenrecht, 9. Aufl., München 2022, § 15.
- *Fervers*, Die wichtigsten Fälle zu Hypothek und Grundschuld – Teil I und II, JA 2019, 658, 741;
- *Braun/Schultheiß*, Grundfälle zu Hypothek und Grundschuld, JuS 2013, 871;
- *Fridgen*, Die Sicherungsgrundschuld beim Forderungsverkauf, WM 2008, 1862;
- *Petersen*, Die Grundschuld, Jura 2017, 528.

Theoretische Grundlagen:

1. Anwendbarkeit der Vorschriften über die Hypothek

Die Grundschuld unterscheidet sich von der Hypothek dadurch, dass ihr Bestand keine Forderung voraussetzt, sie also nicht akzessorisch ist. Deshalb finden nach § 1192 Abs. 1 BGB die Vorschriften über die (gesetzlich als Grundtyp bestimmte und daher viel genauer ausgestaltete) Hypothek nur insoweit entsprechende Anwendung, als sie nicht von dem Vorhandensein einer Forderung ausgehen. Auf die Grundschuld nicht anwendbar sind die §§ 1115 Abs. 1 2. Hs., 1137 - 1139, 1141 Abs. 1 S. 1, 1153, 1161, 1163 Abs. 1 (wohl aber § 1163 Abs. 2), 1164 - 1166, 1173 Abs. 1 S. 2, 1174, 1177, 1184 – 1187, 1190 BGB. Die Übertragung der Grundschuld erfolgt im Gegensatz zur Hypothek nicht durch Abtretung der Forderung, sondern durch Übertragung der Grundschuld an sich.

2. Die Sicherungsgrundschuld

Obwohl die Grundschuld ein nicht akzessorisches Grundpfandrecht ist, wird sie in aller Regel nicht isoliert bestellt. Sie dient normalerweise dazu, eine schuldrechtliche Forderung abzusichern (Sicherungsgrundschuld).
Die Grundschuldbestellung als abstraktes dingliches Geschäft ist in ihrem Bestand von diesem kausalen schuldrechtlichen Geschäft unabhängig. Dieses Kausalgeschäft ist der im Gesetz nicht ausdrücklich geregelte – aber nach dem Grundsatz der Privatautonomie (§ 311 Abs. 1 BGB) zulässige – Sicherungsvertrag (auch Sicherungsabrede). Aus ihm können sich aber gegenüber dem Anspruch des (ursprünglichen) Grundschuldgläubigers Einreden ergeben, die nach §§ 1192 Abs. 1, 1157 BGB auch gegenüber dem neuen Erwerber einer Grundschuld nach deren Abtretung geltend gemacht werden können. Erst recht ist die Grundschuld als nicht akzessorisches Grundpfandrecht in ihrem rechtlichen Bestand von dem Bestehen der durch sie gesicherten Forderung unabhängig.

Der Bestellung der Grundschuld liegt in aller Regel ein obligatorischer Vertrag zugrunde, durch den der Eigentümer zur Bestellung der Grundschuld und der Grundschuldgläubiger u. a. zur Rückübertragung, zum Verzicht auf die Grundschuld (§§ 1168 BGB) oder zu ihrer Aufhebung (§ 1183 BGB) verpflichtet ist, sobald der Sicherungszweck entfällt oder nicht mehr eintreten kann (Sicherungsabrede oder Sicherungs- oder Sicherstellungsvertrag; Fall 2).

Fehlt allerdings eine wirksame Sicherungsabrede (z.B. bei Geschäftsunfähigkeit oder Sittenwidrigkeit), so steht dem Eigentümer gegen den Grundschuldgläubiger aus § 812 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf

Rückübertragung der Grundschuld (Verzicht) entsprechend § 1169 BGB oder auf Aufhebung zu (BGH, NJW 1985, 300).

3. Arten der Grundschuld:

Die Grundschuld kann als Briefgrundschuld (gesetzlicher Regelfall, §§ 1192 Abs. 1, 1116 Abs. 1 BGB) oder Buchgrundschuld bestellt werden. Der Eigentümer kann auch für sich selbst eine Eigentümergrundschuld als Brief- oder Buchgrundschuld begründen (§ 1196 Abs. 1 BGB; Fall 3). Sie entsteht kraft Gesetzes, wenn eine Hypothek nicht valutiert (d.h. akzessorische Forderung besteht nicht) oder wenn sie getilgt wird (§§ 1163 Abs. 1, 1177 Abs. 1 S. 1 BGB). Bei einer Grundschuld ist § 1163 Abs. 2 BGB anwendbar, sodass bis zur Briefübergabe eine Eigentümergrundschuld vorliegt (Fall 4). Auf Grund einer unwirksamen Einigung kann keine Eigentümergrundschuld entstehen, auch wenn die Erklärung des Eigentümers wirksam ist (Fall 5).

4. Die Bestellung der Grundschuld

a) Mögliche Belastungsobjekte
Wie bei der Hypothek Grundstücke (§ 1113 BGB), Miteigentumsanteile an Grundstücken (§ 1114 BGB) und grundstücksgleiche Rechte, wie etwa das Erbbaurecht (§ 11 Abs. 1 ErbbauVO).

b) Die Bestellung der Grundschuld durch den Eigentümer:
Eine Grundschuld kann als Briefgrundschuld oder als Buchgrundschuld bestellt werden (Fall 1).

aa) Für die Bestellung einer Brief- wie einer Buchgrundschuld sind gleichermaßen erforderlich:

(1) eine Einigung über die Belastung des Grundstücks mit einer Grundschuld (§ 873 Abs. 1 BGB);

(2) die Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch (§§ 873 Abs. 1, 1192 Abs. 1, 1115 BGB). Nicht eingetragen werden kann die gesicherte Forderung, weil die Grundschuld nicht akzessorisch ist. Einzutragen sind aber die Geldsumme, die aus dem Grundstück zu zahlen ist, und der Zinssatz;

(3) die Verfügungsbefugnis des Grundstückseigentümers.
Bestellt allerdings ein im Grundbuch zu Unrecht als Eigentümer Eingetragener eine Grundschuld, so kann seine mangelnde Berechtigung durch den guten Glauben des Erwerbers überwunden werden (§ 892 BGB, Arbeitspapier Nr. 9 III 2c).

bb) Die Bestellung der Briefgrundschuld
Zusätzlich ist bei der Briefgrundschuld die Übergabe des Grundschuldbriefs erforderlich (§§ 1192 Abs. 1, 1117 Abs. 1 S. 1 BGB). Die Briefübergabe kann entweder nach § 1117 Abs. 1 i.V.m. §§ 929 - 931 BGB erfolgen oder durch die Vereinbarung ersetzt werden, dass der Gläubiger berechtigt sein soll, sich den Brief vom Grundbuchamt aushändigen zu lassen (§ 1117 Abs. 2 BGB). Solange der Brief nicht übergeben ist, steht die eingetragene Fremdgrundschuld dem Grundstückseigentümer als (verdeckte) Eigentümergrundschuld zu (Fall 4, §§ 1192 Abs. 1, 1163 Abs. 2, 1177 Abs. 1 Satz 1 BGB).

cc) Die Bestellung der Buchgrundschuld
Diese erfordert zusätzlich die Einigung über den Ausschluss des Grundschuldbriefes und die Eintragung des Ausschlusses im Grundbuch (§§ 1192 Abs. 1, 1116 Abs. 2 BGB).

5. Verteidigungsmöglichkeiten gegen eine (Sicherungs-)Grundschuld

Zu unterscheiden sind folgende Fallkonstellationen

a) Die Grundschuld ist nicht wirksam entstanden (Fall 6 a).

b) Die Grundschuld ist einredebehaftet (Fall 6 b).

c) Die der Grundschuld zu Grunde liegende Forderung ist getilgt (Fall 6 c).

d) Die der Grundschuld zu Grunde liegende Forderung ist einredebehaftet (Fall 6 d).

Sofern keine Abtretung vorliegt, kann der Eigentümer sich in sämtlichen Fallkonstellationen mit Erfolg gegen die Inanspruchnahme verteidigen. Hinsichtlich der Fälle a) und b) ist dies selbstverständlich. In den Fällen c) und d) ergibt sich aus der Sicherungsabrede, dass der Grundschuldgläubiger nicht bzw. noch nicht aus der Grundschuld vorgehen darf.

Sofern eine Abtretung vorliegt, kann die Grundschuld gutgläubig erworben werden (§ 892 BGB).
Früher kam zudem ein gutgläubiger einredefreier Erwerb gem. §§ 1192, 1157 S. 2, 892 BGB in Betracht. Das Risikobegrenzungsgesetz, das am 18.8.2008 verkündet wurde (BGBl. I S. 1666, Nr. 36 vom 18.8.2008), brachte hier erhebliche Änderungen. Nach dem neu eingefügten § 1192 Abs. 1a BGB können bei einer Sicherungsgrundschuld (die den Regelfall darstellt) die Einreden, die dem Eigentümer auf Grund des Sicherungsvertrages mit dem bisherigen Gläubiger gegen die Grundschuld zustehen oder sich aus dem Sicherungsvertrag ergeben, auch jedem Erwerber der Grundschuld entgegengesetzt werden. § 1157 S. 2 BGB, der mit § 892 BGB einen gutgläubigen einredefreien Erwerb ermöglichte, findet nun nach § 1192 Abs. 1a S. 1 2. Hs. BGB bei der Sicherungsgrundschuld keine Anwendung mehr. Bei Sicherungsgrundschulden, die nach dem 19.8.2008 erworben wurden, gibt es damit keinen gutgläubigen einredefreien Erwerb mehr.

6. Rechtsfolgen der Befriedigung des Gläubigers:

Es muss danach unterschieden werden, ob der Schuldner der durch die Grundschuld gesicherten persönlichen Forderungen mit dem Eigentümer identisch ist oder nicht und ob jeweils auf die Grundschuld oder die persönliche Forderung gezahlt wird.

Worauf gezahlt wird, ist durch Auslegung zu bestimmen. Maßgebend ist zunächst eine ausdrückliche Bestimmung bzw. eine vertragliche Vereinbarung. Wenn eine solche nicht vorliegt, ist eine schlüssige Leistungsbestimmung (§ 366 Abs. 1 BGB) zu prüfen. Sofern dies auf Grund der vertraglichen Abreden zulässig ist, ist davon auszugehen, dass der Schuldner-Eigentümer sowohl auf das Darlehen als auch auf die Grundschuld leisten möchte (sog. Doppeltilgung). Dies ist anzunehmen, wenn der Schuldner den Gesamtbetrag auf einmal an den Gläubiger zurückzahlt. Bei Ratenzahlung ist im Zweifel eine Zahlung allein auf die Forderung anzunehmen.

a) Der Schuldner der gesicherten Forderung und der Eigentümer des mit der Grundschuld belasteten Grundstücks sind identisch:

aa) Der Eigentümer - Schuldner leistet nur auf die persönliche Forderung:
Die persönliche Forderung erlischt (§ 362 Abs. 1 BGB). Die Grundschuld steht weiterhin dem Gläubiger als Fremdgrundschuld zu. U. U. steht dem tilgenden Eigentümer - Schuldner gegen den Gläubiger aufgrund der Sicherungsabrede ein schuldrechtlicher Anspruch auf Rückübertragung der Grundschuld zu (Fall 8).

bb) Der Eigentümer - Schuldner leistet nur auf die Grundschuld:
Nach dem Sinn und Zweck der Sicherungsabrede erlischt damit in der Regel zugleich die persönliche Forderung (BGH, NJW 1980, 2199; dazu Fall 9). Die Grundschuld geht nach allgemeiner Meinung kraft Gesetzes auf den Eigentümer als Eigentümergrundschuld über. Die Begründung hierfür ist umstritten. Ein Teil des Schrifttums will die §§ 1168, 1170, 1171 BGB entsprechend anwenden (Wolff/Raiser, § 156 Fn. 11). Die herrschende Meinung wendet die §§ 1142, 1143 BGB entsprechend an (RGZ 78, 60, 68; BGH, JZ 1969, 744; NJW 1986, 2108, 2111; Baur/Stürner, § 44 Rn. 23 ff.). Diese entsprechende Anwendung bedeutet aber nicht, dass auch die persönliche Forderung des Gläubigers, die durch die Grundschuld gesichert ist, mit der Ablösung kraft Gesetzes auf den Eigentümer übergeht (RGZ 150, 371; KG, NJW 1961, 414).

b) Der Schuldner der gesicherten Forderung und der Eigentümer des mit der Grundschuld belasteten Grundstücks sind verschiedene Personen:

aa) Der Schuldner leistet auf die persönliche Schuld:
Die Forderung erlischt, (§ 362 Abs. 1 BGB). Die Grundschuld bleibt als Fremdgrundschuld bestehen. Aus der Sicherungsabrede zwischen Eigentümer und Gläubiger wird sich aber meistens ein schuldrechtlicher Anspruch des Eigentümers gegen den Gläubiger auf Übertragung der Grundschuld ergeben (Fall 10).
War der Eigentümer ausnahmsweise im Verhältnis zum Schuldner verpflichtet, die Schuld zu tilgen, so ist § 1164 BGB nicht anwendbar, da § 1164 BGB Ausdruck der Akzessorietät der Hypothek ist. Der Eigentümer kann deshalb nur aus vertraglichen Absprachen gegenüber dem Schuldner verpflichtet sein, ihm den Tilgungsbetrag zu ersetzen und die Grundschuld bzw. seinen Rückübertragungsanspruch gegen den Sicherungsnehmer auf den Schuldner weiter zu übertragen (Fall 11).

bb) Der Eigentümer befriedigt den Gläubiger:

(1) Der Eigentümer leistet nur auf die persönliche Schuld, wozu er nach §§ 1192 Abs. 1, 1142 BGB berechtigt ist:

> (i) Die persönliche Schuld erlischt und geht nicht kraft Gesetzes auf ihn über.
> Wenn der Eigentümer nur gezahlt hat, damit die Forderung des Gläubigers gegen den persönlichen Schuldner an ihn abgetreten wird (BGH, NJW 1982, 2308), ist nicht von einem automatischen Erlöschen der Forderung auszugehen, da insoweit nicht zur Tilgung geleistet wird. Der Eigentümer erwirbt die Forderung rechtsgeschäftlich kraft Abtretung (dazu Fall 12).
>
> (ii) Der Eigentümer hat im Übrigen, sofern er nicht nach den Vereinbarungen mit dem Schuldner den Tilgungsbetrag letztlich zu tragen hat, gegen diesen einen Erstattungsanspruch (z. B. aus § 670 BGB).
>
> (iii) Die Grundschuld steht weiterhin dem Gläubiger zu. Sie bleibt Fremdgrundschuld. Der Eigentümer hat allenfalls aus der Sicherungsabrede einen schuldrechtlichen Anspruch auf Rückgewähr der Grundschuld.

(2) Der Eigentümer leistet nur auf die Grundschuld:

(i) Die persönliche Forderung erlischt nicht (BGH, WM 1987, 203; BGH, NJW 1981, 1554; a. A. Reinicke/Tiedtke, NJW 1981, 2045 ff.). Sie geht auch nicht kraft Gesetzes auf ihn über, denn § 1143 Abs. 1 BGB gilt wegen § 1192 Abs. 1 BGB nur für die Grundschuld, nicht für die Forderung.
(ii) Der Eigentümer erwirbt die bis dahin bestehende Fremdgrundschuld analog §§ 1142, 1143 BGB kraft Gesetzes als Eigentümergrundschuld (siehe III 6a bb).

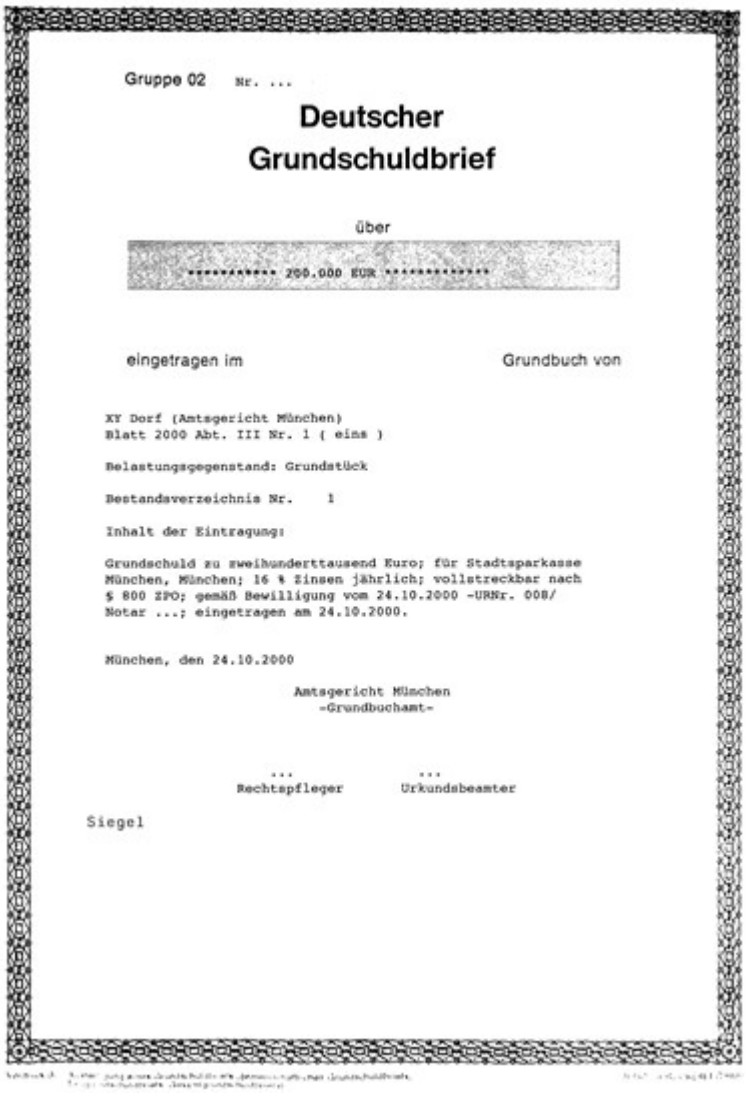
c) Sicherung der Forderung durch Grundschuld und Bürgschaft
Ist die Forderung durch eine Grundschuld und durch eine Bürgschaft gesichert, ergeben sich ähnliche Probleme wie bei der Sicherung durch Hypothek und Bürgschaft (Arbeitspapier Nr. 9 III 3 b):
Befriedigt der Bürge den Gläubiger, müsste er nach § 774 Abs. 1 S. 1 BGB zwar die Forderung des Gläubigers gegen den Hauptschuldner erwerben, doch ginge die Grundschuld nicht auf ihn über, da § 401 BGB nur akzessorische Sicherungsrechte erfasst, die Grundschuld aber nicht akzessorisch ist.

Zahlt umgekehrt der Eigentümer auf die Grundschuld, so würde er die Rechte aus der Bürgschaft nicht erwerben. Die Bürgschaft als akzessorisches Recht verbliebe nämlich bei der Hauptforderung, und die Forderung würde - anders als bei der Hypothek - nicht auf den Eigentümer übergehen, weil § 1143 Abs. 1 BGB, der den Übergang anordnet, wegen der Trennbarkeit von Grundschuld und Forderung nicht auf die Grundschuld angewendet werden kann (§ 1192 Abs. 1 BGB). Damit würde stets derjenige Sicherungsgeber letztlich für den Schuldner einstehen müssen, den der Gläubiger willkürlich zuerst in Anspruch nimmt, während der zweite Sicherungsgeber nicht zu leisten bräuchte. Dieses Ergebnis ist unbillig. Denn der zuerst Leistende wird einseitig benachteiligt und im Übrigen ist auch kaum zu erklären, weshalb der Innenausgleich zwischen dem Bürgen und dem Eigentümer davon abhängen soll, ob das dingliche Sicherungsrecht akzessorisch ist (Hypothek) oder nicht (Grundschuld).

aa) Nach einer Auffassung (Tiedtke, BB 1984, 19, 20 f.) soll der Bürge daher vom Gläubiger Zug um Zug gegen Befriedigung der Forderung die Abtretung der für die Forderung bestellten nicht akzessorischen Sicherheiten verlangen können (analog § 401 BGB). Er stünde dann so, wie wenn der Eigentümer eine Hypothek bestellt hätte und § 401 BGB unmittelbar anwendbar wäre. Befriedigt umgekehrt der Eigentümer den Gläubiger, so hat er aus dem Sicherungsvertrag einen Anspruch gegen den Gläubiger auf Abtretung der (gesicherten) Hauptforderung. Mit der Abtretung gehen die Rechte aus der Bürgschaft nach § 401 BGB auf den Eigentümer über. Auch insoweit ergibt sich also dieselbe Lage wie bei der Kollision von Bürgschaft und Hypothek. Nach dieser Ansicht soll also der Bürge privilegiert werden.

bb) Nach der Rechtsprechung des BGH (NJW 1989, 2530, 2531 f.) wird der allgemeine Rechtsgedanke angewendet, dass mehrere auf gleicher Stufe stehende Sicherungsgeber ohne eine zwischen ihnen getroffene Vereinbarung untereinander entsprechend den Gesamtschuldregeln (§ 426 Abs. 1 BGB) zum Ausgleich verpflichtet sind. Nur eine anteilige Verpflichtung analog § 426 Abs. 1 BGB entspreche der Billigkeit (§ 242 BGB). Bejaht man diesen Rechtsgedanken, so muss er auch im Verhältnis Bürgschaft – Grundschuld gelten. (Fall 12).

Beispiele:



Gruppe 02 Nr. ...

Deutscher Grundschuldbrief

über

********** 200.000 EUR **********

eingetragen im Grundbuch von

XY Dorf (Amtsgericht München)
Blatt 2000 Abt. III Nr. 1 (eins)

Belastungsgegenstand: Grundstück

Bestandsverzeichnis Nr. 1

Inhalt der Eintragung:

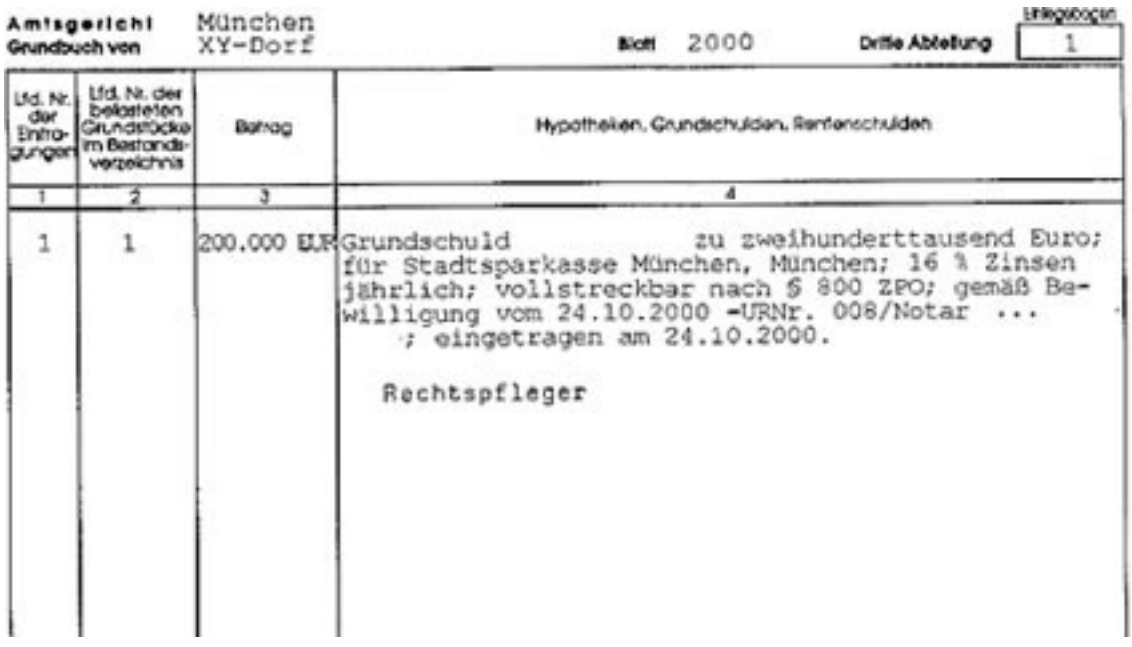
Grundschuld zu zweihunderttausend Euro; für Stadtsparkasse München, München; 16 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 24.10.2000 -URNr. 008/ Notar ...; eingetragen am 24.10.2000.

München, den 24.10.2000

Amtsgericht München
-Grundbuchamt-

... Rechtspfleger ... Urkundsbeamter

Siegel



Amtsgericht München Grundbuch von XY-Dorf Blatt 2000 Dritte Abteilung Laufende Nr. der Eintragungen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	200.000 EUR	Grundschuld zu zweihunderttausend Euro; für Stadtsparkasse München, München; 16 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 24.10.2000 -URNr. 008/Notar ... ; eingetragen am 24.10.2000. Rechtspfleger

Übungsfälle:

1. E möchte für ihre Hausbank B eine Brief- oder Buchgrundschuld zur Sicherung eines Kredits in Höhe von 150.000 Euro bestellen. Was muss er unternehmen?

2. E hat im Fall 1 die Grundschuld bestellt. B ficht den Darlehensvertrag mit Erfolg an. E ist der Meinung, damit sei auch die Grundschuld in sich zusammengefallen und verlangt von B Zustimmung zur Grundbuchberichtigung. Mit Erfolg?

3. L möchte sich an seinem Grundstück selbst eine Grundschuld bestellen. Kann er das?

4. N ist zu Unrecht im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen. Sie bestellt ihrer Bank zur Sicherung eines bereits gewährten Kredits eine Grundschuld in Höhe von 50.000 Euro. Den Grundschuldbrief hält sie zurück. Ist eine Grundschuld entstanden?
Ändert sich die Rechtslage, wenn N der Bank den Brief übergibt?

5. R nimmt bei der unter Rauschgift stehenden T einen Kredit in Höhe von 50.000 Euro auf und bestellt ihr eine Briefgrundschuld. Beide sind sich darüber einig, dass T berechtigt sein soll, sich den Grundschuldbrief vom Grundbuchamt aushändigen zu lassen. Auf Antrag des R wird die Grundschuld im Grundbuch eingetragen. Ist ein Grundpfandrecht entstanden? (dazu: *Eickmann* , in: MüKo BGB 6. Aufl. 2013, § 1196 Rn. 3-5; RGZ 106, 136).

6. Y hat der Z eine Grundschuld in Höhe von 50.000 Euro für ein gewährtes Darlehen bestellt und der Z den Grundschuldbrief ausgehändigt. Z klagt auf Duldung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück, §§ 1192 Abs. 1, 1147 BGB. Y wendet ein:

a) Er selbst habe bei der Bestellung der Grundschuld unter erheblichem Tabletteneinfluss gestanden, sodass er kaum ansprechbar und entscheidungsunfähig gewesen sei;
b) Z habe ihm zugesagt, ihn bis 2016 nicht aus der Grundschuld in Anspruch zu nehmen;
c) die Darlehensforderung sei getilgt;
d) die Darlehensforderung sei mindestens bis 2016 gestundet.

7. Ändert sich die Rechtslage, wenn nicht Z, sondern X (dem Z die Grundschuld übertragen hat) den Y in Anspruch nimmt?

8. L hat der M ein Darlehen in Höhe von 50.000 Euro gewährt und sich dafür von der M eine Grundschuld bestellen lassen. M zahlt das Darlehen zurück. Wem steht jetzt die Grundschuld zu? Kann M wenigstens Rückübertragung der Grundschuld verlangen?

9. Im Fall 8 leistet M nur auf die Grundschuld. Wem steht die Grundschuld zu? Kann L von M Rückzahlung des Darlehens verlangen?

10. S hat bei der G ein Darlehen aufgenommen. Für dieses Darlehen hat E (der Schwiegervater des S) an seinem Grundstück für G eine Grundschuld bestellt. S zahlt das Darlehen zurück. Wirkt sich diese Zahlung auf die Grundschuld aus?

11. Wie wäre es, wenn E sich vorher gegenüber S anlässlich dessen 50. Geburtstags in einem notariellen Vertrag verpflichtet hat, für S das Darlehen an G zurückzuzahlen?

12. Im Fall 10 erscheint E bei G, als sich herausstellt, dass S nicht zahlen kann, und erklärt, er werde für S das Darlehen zurückzahlen, wenn ihm G zuvor seine Darlehensforderung gegen S abtrete. Das geschieht auch. Für die Darlehensforderung des S hatte sich auch der Freund F verbürgt. Gegen wen stehen E Ansprüche zu? (BGH, NJW 1982, 2308)

13. G verkauft und übereignet sein Grundstück an K und lässt sich von diesem zur Sicherung des restlichen

Kaufpreises eine Briefgrundschuld an dem verkauften Grundstück bestellen. G ist auch als Inhaberin der Grundschuld im Grundbuch eingetragen. Später verkauft G die Grundschuld an F weiter und tritt sie diesem mit einer öffentlich beglaubigten Abtretungserklärung und gleichzeitiger Übergabe des Grundschuldbriefes ab. Allerdings hat K in der Zwischenzeit festgestellt, dass das Grundstück eine völlig andere Beschaffenheit als von G zugesichert aufweist. Er möchte allerdings das Grundstück behalten und lediglich den Kaufpreis mindern. Zu diesem Zweck ficht er zunächst die Bestellung der Grundschuld an, da diese noch den Betrag des ursprünglich vereinbarten Kaufpreises umfasst. F wusste zwar vor Erwerb von der Anfechtung des K, tritt die seinerseits von G erworbene Grundschuld allerdings an die Bank B ab. Die Abtretung erfolgt formgültig. K meint, die B sei nicht rechtmäßige Gläubigerin der Grundschuld geworden und verlangt von dieser die Löschung der Grundschuld nach § 894 BGB. Zu Recht?