

## Erfüllung bei der Grundschuld

Bei Zahlungen auf eine durch **Sicherungsgrundschuld** gesicherten Forderung (bzw. auf die Grundschuld) ist zunächst nach der **Person des Leistenden** zu unterscheiden. Streng zu trennen ist ferner, ob die Leistung auf die Grundschuld selbst oder auf die gesicherte Forderung erfolgt. Dies ist eine Frage der **Auslegung** der **Tilgungsbestimmung** des Leistenden (vgl. dazu [hier](#)), die anhand der Interessenlage des Leistenden vorzunehmen ist.

Somit ist zu differenzieren:

- **Zahlung des persönlichen Schuldners**
- **Zahlung des Eigentümers**
- **Zahlung durch ablösungsberechtigte Dritte**
- **Zahlung durch sonstige Dritte**
- Sonderproblem: **Leistung an den Nichtberechtigten**.

### ↑ 1. Zahlung durch den persönlichen Schuldner

Zahlt der persönliche Schuldner, so sind zwei Fälle zu unterscheiden:

- Ist der Schuldner nicht zugleich der Grundstückseigentümer, so ist im Regelfall anzunehmen, daß er die gesicherte **Forderung** tilgen will (vgl. [MK/Eickmann](#) § 1191 Rn. 78).
  - Die **Forderung** erlischt dann nach § **362 I** durch **Erfüllung**
  - Die **Grundschuld** bleibt bestehen. Dem Eigentümer steht aber aus der **Sicherungsabrede** ein **Anspruch auf Rückübertragung** zu, sofern der Sicherungszweck erreicht ist, d.h. wenn die Grundschuld keine weiteren Forderungen sichern soll. Dieser Anspruch gewährt dem Eigentümer eine Einrede gegen die Verwertung der Grundschuld (vgl. [hier](#)).
- Zahlt der Schuldner auf die **Grundschuld** (weil er z.B. selbst Eigentümer des Grundstücks ist, vgl. [MK/Eickmann](#) § 1191 Rn. 73 f.), so treten folgende Rechtsfolgen ein:
  - Die gesicherte **Forderung erlischt** nach dem Gedanken des **§ 364 II** (dort erlischt die eigentliche Forderung, wenn die **erfüllungshalber** hingeebene Forderung erfüllt wird; die Sicherungsabrede entspricht einer derartigen Vereinbarung, vgl. [MK/Eickmann](#) § 1191 Rn. 83). Bei mehreren gesicherten Forderungen gilt **§ 366**.
  - Die Fremdgrundschuld wandelt sich nach dem Gedanken des § **1163 I 2** bzw. der §§ **1142, 1143** (Rangwahrung) in eine **Eigentümergrundschuld** um, erlischt also nicht nach **§ 362 I** ([M. Wolf, SaR](#) Rn. 668)
- Der Schuldner kann aber auch eine **doppelte Tilgungsbestimmung** vornehmen und seine Leistung sowohl als **Erfüllung** der Forderung als auch der Grundschuld wollen, so daß die Forderung erlischt und die Grundschuld zur Eigentümergrundschuld wird. Dies entspricht bei Tilgungsleistungen eines Schuldner-Eigentümers der Regel ([MK/Eickmann](#) § 1191 Rn. 74).

### ↑ 2. Zahlung durch den Eigentümer

Auch der Eigentümer kann auf die Forderung oder auf die Grundschuld zahlen:

- Bei der **“Zahlung auf die Grundschuld”** (=Ablösung der Grundschuld durch Geldzahlung), die dann anzunehmen ist, wenn nur eine Forderung mit feststehendem Umfang gesichert ist (vgl. [MK/Eickmann](#) § 1191 Rn. 76), treten die folgenden Rechtsfolgen ein:
  - Die Fremdgrundschuld wandelt sich in Höhe der Tilgung in eine **Eigentümergrundschuld** um (Gedanke des § **1163 I 2** oder der §§ **1142, 1143**: Rangwahrung; vgl. [MK/Eickmann](#) § 1191 Rn. 65).
  - Die Forderung bleibt bestehen; der Eigentümer hat nach der Wertung des § **1143** aus der **Sicherungsabrede** aber einen **Anspruch auf ihre Abtretung** ([M. Wolf, SaR](#) Rn. 691).
- Bei der **Zahlung auf die Forderung**, die anzunehmen ist, wenn die Grundschuld mehrere Forderungen sichert (vgl. [MK/Eickmann](#) § 1191 Rn. 77), gilt folgendes:
  - Die **Forderung** erlischt nach **§§ 362 I, 267 I** (bzw. geht nach **§ 268 III iVm §§ 1150, 1192 I** auf den Eigentümer über, wenn er ein Ablösungsrecht hat, das sich auch aus §§ **1142, 1192 I** ergeben kann).
  - Dem Eigentümer steht aus der **Sicherungsabrede** ein **Rückübertragungsanspruch** wegen

der Grundschuld zu, sofern die Grundschuld nicht noch weitere Forderungen sichern soll (vgl. [hier](#)).

### ↑ 3. Zahlung durch ablösungsberechtigte Dritte

Auch bei (nach [§ 268](#) oder [§§ 1150, 1192 I, 268](#)) ablösungsberechtigten Dritten ist zu unterscheiden:

- Zahlt er **auf die Forderung**, so
  - geht die **Forderung** nach [§ 268 III](#) auf den Dritten über.
  - Analog [§ 401](#) hat der Dritte einen Anspruch gegen den Gläubiger auf **Übertragung der Grundschuld** zur Sicherung der Regreßforderung (vgl. [hier](#)).
- Dritte sind aber nach [§§ 1150, 1192 I, 268](#) auch berechtigt, die **Grundschuld** abzulösen.
  - Nach [§ 268 III](#) geht dann die **Grundschuld** auf den Dritten über; str. ist, ob dabei ein gutgläubiger Erwerb möglich ist (vgl. dazu [hier](#)).
  - Da die Zahlung auf die Grundschuld auch die Erfüllung der gesicherten Forderung bewirkt (Gedanke des [§ 364 II](#)), geht bei Bestehen eines Ablösungsrechts (nach [§ 268](#)) auch die Forderung auf den Dritten über.

### ↑ 4. Zahlung durch sonstige Dritte

Bei der Leistung durch nicht ablösungsberechtigter Dritter ist ebenfalls zu unterscheiden:

- Erfolgt die Leistung auf die **Forderung**, so
  - **erlischt** diese nach [§ 362 I, 267](#).
  - Der Eigentümer hat aus dem **Sicherungsvertrag** einen Anspruch auf **Rückübertragung** der Grundschuld zu, wenn der Sicherungszweck erreicht ist (vgl. [hier](#)).
- Ein nicht ablösungsberechtigter Dritter kann in entsprechender Anwendung des [§ 267](#) aber auch die **Grundschuld** ablösen (*M. Wolf, SaR* Rn. 670).
  - Die Grundschuld wandelt sich nach dem Gedanken des [§ 1163 I 2](#) bzw. der [§§ 1142, 1143](#) (Rangwahrung) in eine **Eigentümergrundschuld** um.
  - Die gesicherte **Forderung erlischt** nach dem Gedanken des [§ 364 II](#) (Erfüllungsgemeinschaft).

### ↑ 5. Zahlung an den Nichtberechtigten

Wie bei der Hypothek (vgl. [hier](#)) kann auch bei der Grundschuld an den Buchberechtigten nach [§§ 893, 892](#) mit befreiender Wirkung geleistet werden. Dies betrifft jedoch nur die **Ablösung der Grundschuld**, nicht die Zahlung auf die Forderung, da das Grundbuch insoweit keinen Rechtsschein setzt.

Vgl. zur Lage nach Übertragung der Grundschuld nach [§§ 1156 S. 1, 1192 I](#) ferner [hier](#).

Riehm

Quelle: JuS Lern-CD Zivilrecht I, Edition 2 © 2001 Verlag C.H.Beck