

Gliederungsübersicht	X
Gliederung	XI

1. Kapitel	
Einführung in die Übersicherungsproblematik und kurze Darstellung des Ganges der Untersuchung	1
1.1. Einführung in die Übersicherungsproblematik bei Grundschulden	1
1.2. Übersicherungsgefahr sowohl infolge dinglicher Ausgestaltung der Grundschuld wie auch der schuldrechtlichen Zweckabrede	3
1.3. Darstellung des Ganges der Untersuchung	3
2. Kapitel	
Unterschiede in der Beleihung von beweglichen Sachen und Immobilien - im Hinblick auf eine mögliche Übersicherung	5
2.1. Unterscheidung Personal-Realsicherheit und prinzipielle Überlegenheit der Realsicherheit in Fällen von Gläubigerkonkurrenz	5
2.2. Allgemeine Beleihungsgrundsätze und Übersicherungsproblem	6
2.2.1. <u>Beleihungswert</u>	8
2.2.2. <u>Beleihungsgrenze</u>	8
2.3. Die Beleihung von beweglichen Sachen	9
2.3.1. <u>Die Sicherheitenbewertung</u>	9
2.3.2. <u>Verhältnis Kredit - Sicherheit</u>	10
2.3.3. Zusammenfassung	11
2.4. Die Beleihung von Immobilien	12
2.4.1. <u>Bewertung</u>	13
2.4.1.1. <u>Ausgangspunkt Verkaufswert</u>	13
2.4.1.2. <u>Beleihungswert</u>	16
2.4.2. <u>Beleihungsgrenze</u>	18
2.5. Unterschiede	19
2.5.1. <u>Sicherheit durch streng formalisiertes Verfahren bei Immobilien</u>	19
2.5.2. <u>Publizität und Rangstelle bei Immobilien</u>	19
2.5.3. Beständige Werthaltigkeit von Immobilien	21
2.6. Zusammenfassung und Stellungnahme	22
3. Kapitel	
Grundstrukturen einer Sicherungsgrundschuld und ihre Anfälligkeit für eine potentielle Übersicherung	26
3.1. Sachenrechtlicher Reintyp - isolierte Grundschuld gem. 1191ff BGB	26
3.1.1. <u>Intention des Gesetzgebers</u>	26
3.1.2. <u>Aufbau -einstufig, rein sachenrechtlich, abstrakt</u>	28
3.1.3. Im Unterschied zur Hypothek fehlende Akzessorietät	29
3.1.4. Die Bedeutung fehlender Akzessorietät für das Übersicherungsproblem	30
3.2. Die Sicherungsgrundschuld	31

II

3.2.1	<u>Akzessorität rechtsgeschäftlich nicht herstellbar</u>	31
3.2.2.	<u>Annäherung an die Forderung durch inhaltliche Ausgestaltung des dinglichen Rechtes</u>	34
3.2.3.	Kein neuer Typ des Sachenrechts - nur rein schuldrechtliche Konstruktion	35
3.2.4.	Dreistufiger Aufbau	36
3.2.4.1.	Die gesicherte Forderung	37
3.2.4.2.	Der Sicherungsvertrag	37
3.2.4.2.1.	Funktion	37
3.2.4.2.2.	Rechtsnatur und Form	40
3.2.4.2.3.	Inhalt des Sicherungsvertrages	43
3.2.4.2.3.1	Sicherheitenbestellungspflicht als causa des dinglichen Rechtes	43
3.2.4.2.3.2.	Festlegung des Kreises der Forderungen/Zweckabrede	43
3.2.4.2.3.3.	Zahlungsregelung	43
3.2.4.2.3.4.	Rückgewähranspruch	44
3.2.4.2.3.5.	Verwertungsregelung	45
3.2.4.3.	Die Grundsuld	46
3.2.4.3.1.	Entstehungsvoraussetzungen	46
3.2.4.3.2.	Inhalt	47
3.2.4.2.3.	Inhalt banküblicher Grundsuldformulare	48
3.2.4.2.3.1.	Der dingliche Teil der Grundschuldurkunde	48
3.2.4.2.3.2.	Der schuldrechtliche Teil der Grundschuldurkunde	48
3.3.	Die Anfälligkeit für Übersicherung	49
3.3.1.	<u>Übersicherungsproblem ist weit zu fassen</u>	49
3.3.2.	<u>Gegenstand der Überprüfung muß die gesamte Sicherungsgrundsuld sein</u>	50
3.3.3.	Die anfängliche sowie die nachträgliche Übersicherung	51
3.3.4.	Die Übersicherungsgefahr infolge der Ausgestaltung des Sicherungsvertrages	53
3.3.4.1.	Die erweiterte Zweckerklärung	53
3.3.4.2.	Freigaberegulation und Deckungsgrenze	55
3.3.4.3.	Zahlungsregelung	56
3.3.4.4.	Verwertungsregelung	57
3.3.5.	Die Übersicherungsgefahr infolge Ausgestaltung der Grundschuldbestellungsurkunde	58
3.3.5.1.	Dinglicher Teil der Grundschuldurkunde	58
3.3.5.1.1.	Nennbetrag	58
3.3.5.1.2.	Zinsen	60
3.3.5.1.3.	Nebenleistungen	62
3.3.5.1.4.	Fälligkeitabrede	64
3.3.5.1.4.1.	Fälligkeit von Nennbetrag und Nebenleistungen	64
3.3.5.1.4.2.	Fälligkeit der Grundschuldzinsen	65
3.3.5.2.	Schuldrechtlicher Teil mit prozessualen Erklärungen	66
3.3.5.2.1.	Abstraktes Schuldanerkenntnis mit persönlicher Unterwerfungserklärung	66
3.3.5.2.2.	Dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung	66

3.3.6.	Zusammenfassung	67
3.4.	Kontrollmaßstab AGBG - Grundsuldformulare sind AGB	68

4. Kapitel

	Anforderungen an die inhaltlichen Festlegungen einer Grundsuld	71
4.1.	Denkbare inhaltliche Gestaltungsmöglichkeiten	71
4.1.1.	<u>Grundbucheintragung des Terminus Sicherungsgrundsuld</u>	71
4.1.2.	<u>Eintragung der Sicherungsabrede ins Grundbuch</u>	73
4.1.3.	Nutzung der Möglichkeiten einer Tilgungsgrundsuld	74
4.1.4.	Keine pauschale Bezeichnung von Nebenleistungen	76
4.1.5.	Kein starrer, sondern gleitender Zinssatz	78
4.1.6.	Keine sofortige Fälligkeitstellung von Kapital und Zinsen	81
4.2.	Sachenrechtliche Anforderungen	83
4.2.1.	<u>Typenzwang (Numerus Clausus der Sachenrechte)</u>	84
4.2.2.	<u>Bestimmtheitsgrundsatz (Spezialität)</u>	85
4.2.2.1.	Gegenständliche Bestimmtheit	85
4.2.2.1.1.	Bezeichnung des zu belastenden Grundstückes	85
4.2.2.1.2.	Bezeichnung von Gläubiger und Schuldner	87
4.2.2.2.	Summenmäßige Bestimmtheit-Grundsätze	88
4.2.2.2.1.	Grundsuldhauptsumme	90
4.2.2.2.2.	Nebenleistungen	90
4.2.2.2.2.1.	Zinsen	91
4.2.2.2.2.1.1.	Festzins	92
4.2.2.2.2.1.2.	Gleitzins	92
4.2.2.2.2.2.	Sonstige (einmalige) Nebenleistungen	94
4.2.2.3.	Weitere Inhaltliche Bestimmtheit	95
4.2.2.3.1.	Bezeichnung des Rechtes nach seiner Art	95
4.2.2.3.2.	Konkrete Bezeichnung der Nebenleistungen	96
4.2.2.3.2.1.	Darstellung der Meinungskontroverse	96
4.2.2.3.2.2.	Eigene Stellungnahme	98
4.2.2.3.3.	Entscheidung ob Brief- oder Buchrecht	100
4.2.2.3.4.	Unterschiedliche Fälligkeit von Grundsuldkapital und Zinsen	101
4.3.	Vollstreckungsrechtliche Anforderungen	104
4.3.1.	<u>Formale Anforderungen an einen Vollstreckungstitel - Grundsätze</u>	104
4.3.1.1.	<u>Bestimmtheit nach Inhalt und Umfang</u>	104
4.3.1.2.	<u>Das Erfordernis der Verständlichkeit aus sich selbst heraus</u>	106
4.3.2.	<u>Gleitzinsvereinbarung vollstreckungsrechtlich unbedenklich</u>	108
4.3.3.	Getrennter Beginn und Fälligkeit der Verzinsung unbedenklich	108
4.3.4.	Eintragungserfordernis der Unterwerfung gem. § 800 Abs.1 ZPO	110
4.4.	Erfordernisse des Grundbuchs	111
4.4.1.	<u>Funktion des Grundbuchs</u>	111
4.4.2.	<u>Anforderungen die das Liegenschaftsrecht an die Eintragungen stellt</u>	112
4.4.3.	<u>Die Eintragung von Gleitzins, Nebenleistungen und Fälligkeitsregelung</u>	112

4.4.3.1.	Gleitzins	113
4.4.3.2.	Konkrete Bezeichnung der Nebenleistungen	114
4.4.3.3.	Von der Fälligkeit der Grundschohduhpuftorderung getrennter Zinsbeginn und Fälligkeit	114
4.5.	Zusammenfassung	114

5. Kapitel

	Inhaltskontrolle der Sicherungsverträge bei der Grund- schuldbestellung - insbesondere der Zweckerklärung - und Vergleich mit den anderen Sicherheiten.	116
5.1.	Bedeutung der Zweckerklärung für eine mögliche Über- sicherung	116
5.2.	Die Begrenzung der sicherbaren Ansprüche auf Forderungen aus der bankmäßigen Geschäftsverbindung	120
5.3.	Die formularmäßig erweiterte Zweckerklärung beim Grundschohdukkredit	121
5.3.1	<u>Die Unterscheidung von Eigen- und Fremdsicherungsfall</u>	121
5.3.1.1.	<u>Im Eigensicherungsfall Personenidentität</u>	122
5.3.1.2.	<u>Im Fremdsicherungsfall Personenverschiedenheit</u>	123
5.3.2.	<u>Die bisherige Rechtsprechung</u>	125
5.3.2.1.	Die Zulässigkeit der formularmäßig erweiterten Zweckerklärung bei Identität von Sicherungsgeber und Kreditnehmer	125
5.3.2.2.	Die Unzulässigkeit der formularmäßig erweiterten Zwecker- klärung in Fällen der Verschiedenheit von Sicherungsgeber und Kreditnehmer	128
5.3.2.3.	Der Stellenwert der §§ 3 und 9 AGBG innerhalb der Klausel- kontrolle	134
5.3.2.4.	Die unzureichende Differenzierung zwischen kaufmännischem und privatem Sicherungsgeber	136
5.3.2.5.	Zusammenfassung der Ergebnisse der Rechtsprechung	138
5.3.3.	Eigene Stellungnahme und Problemstellung	140
5.4.	Die Entwicklung der Rechtsprechung zur Formularzweck- erklärung bei den anderen Kreditsicherheiten	149
5.4.1.	<u>Akzessorische Sicherheiten</u>	149
5.4.1.1.	<u>Die Zweckerklärung bei der Bürgschaft</u>	149
5.4.1.1.1.	<u>Die Rechtsprechung des BVerfG als Ausgangspunkt einer geänderten Sichtweise des BGH</u>	149
5.4.1.1.2.	Die Änderung der BGH- Rechtsprechung zur Zulässigkeit der formularmäßig erweiterten Bürgschaftszweckerklärung	151
5.4.1.1.2.1.	Die formularmäßige erweiterte Zweckerklärung als überraschende Klausel nach § 3 AGBG	154
5.4.1.1.2.2.	Die Inhaltskontrolle nach § 9 AGBG infolge geänderter Sichtweise des gesetzlichen Leitbildes der Bürgschaft	156
5.4.1.1.2.2.1.	Die Überwindung des § 8 AGBG	157
5.4.1.2.2.2.2.	Die Abweichung von wesentlichen Grundgedanken gesetzlicher Regelungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BGB	158
5.4.1.2.2.2.3.	Gefährdung des Vertragszwecks nach § 9 Ab.2 Nr.2 AGBG	159

5.4.1.2.2.4.	Die Zweckerklärung beim Schuldbeitritt - Inhaltskontrolle nach § 9 AGBG trotz fehlender gesetzlicher Regelungen	159
5.4.1.3.	Die Zweckerklärung beim vertraglichen Pfandrecht an Sachen (§§ 1204 ff) und Rechten (§§ 1273 ff BGB)	163
5.4.1.4.	Zusammenfassung und Stellungnahme	165
5.5.	Die Zweckerklärung beim privaten Wohnungsbaukredit (Eigensicherungsfall)	167
5.5.1.	<u>Die Einbeziehungskontrolle nach § 3 AGBG</u>	167
5.5.2.	<u>Zulässigkeit der Inhaltskontrolle nach § 8 AGBG</u>	170
5.5.3.	Inhaltskontrolle nach § 9 AGBG	172
5.5.4.	Ergebnis	175
5.6.	Die Zweckerklärung beim betriebsbezogenen Immobilienkredit	176
5.6.1.	<u>Kontrolle nach § 3 AGBG</u>	176
5.6.2.	<u>Kontrolle nach § 9 AGBG</u>	176
5.6.3.	Ergebnis	177
5.7.	Zusammenfassung	177

6. Kapitel

	Rechtsgrundsätze zur Vermeidung von Übersicherung eine schuldrechtliche Betrachtung im Lichte der § 9 AGBG und § 138 BGB	178
6.1.	Kontrolle des Sicherheitenumfangs wirkt bis ins Leistungsverhältnis des gesicherten Kredites	178
6.2.	Begriff der Übersicherung	179
6.2.1.	<u>Die Höhe der gesicherten Forderungen</u>	180
6.2.2.	<u>Der Wert der gestellten Sicherheiten</u>	181
6.2.3.	<u>Relation zwischen Wert der Sicherheit und gesicherter Forderung</u>	181
6.2.4.	<u>Anfängliche und nachträgliche Übersicherung</u>	184
6.3.	Grundsätze zur Vermeidung einer nachträglichen Übersicherung	184
6.3.1.	<u>Die Entscheidung des Großen Senats des BGH vom 27.11.1997</u>	184
6.3.1.1.	Keine Unwirksamkeit der gesamten Sicherheitenbestellung mehr	184
6.3.1.2	Immanenter Freigabeanspruch auch ohne vertragliche Festlegung einer Deckungsgrenze	185
6.3.1.3.	Die Bestimmung der Deckungsgrenze	186
6.3.1.3.1.	Eine konkret individuelle Deckungsgrenze	186
6.3.1.3.2.	Die abstrakt generelle Deckungsgrenze	187
6.3.1.4	Begründung der 10 %igen Sicherheitsmarge durch den Großen Senat	187
6.3.1.4.1.	Rechtsverfolgungskosten (5 %)	188
6.3.1.4.2.	Feststellungskosten (4 %)	188
6.3.1.4.3.	Eine Marge für weitere Bewertungsrisiken	189
6.3.1.4.4.	Keine weitere Marge für Umsatzsteuer	190
6.3.1.5.	Gültigkeit von Freigabeanspruch und Deckungsgrenzen auch für Singularsicherheiten	192
6.3.2.	<u>Rechtsprechung und Schrifttum nach der Entscheidung des Großen Senats</u>	193

6.4.	Grundsätze zur Vermeidung anfänglicher Übersicherung	194
6.5.	Zusammenfassung	195

7. Kapitel

	Übertragung und Fortentwicklung der Grundsätze der Freigaberechtsprechung des Großen Senats auf Sicherungsgrundschulden und ihre Auswirkungen auf den Inhalt des dinglichen Rechtes.	196
7.1.	Übertragung und Fortentwicklung der Grundsätze des Großen Senats	196
7.1.1	<u>Vergleichbare Interessenlage bei Sicherung mittels Grundschuld und Globalzession bzw. Raumsicherungsvertrag</u>	196
7.1.2.	<u>Voraussetzungen einer Übertragbarkeit</u>	198
7.1.3.	<u>Deckungsgrenze bei erstrangigen Grundschulden privater Sicherungsgeber schon bei 100 %</u>	200
7.1.3.1.	Die 100 %ige Deckung der Forderung	200
7.1.3.2.	Kein Aufschlag für Rechtsverfolgungskosten	201
7.1.3.2.1.	Die Grundschuldurkunde als Vollstreckungstitel	201
7.1.3.2.2.	Die dingliche Sicherung gem. §§ 1192 Abs. 1, 1118 BGB	202
7.1.3.3.	Kein Aufschlag für Feststellungskosten	203
7.1.3.4.	Keine Marge für Bewertungsrisiken - kein Rückgriff auf den Schätzwert	204
7.1.3.5.	Kein Aufschlag für Umsatzsteuer	207
7.2.	Die Auswirkungen auf den Inhalt und die Ausgestaltung von Sicherungsgrundschulden	208
7.2.1.	<u>Kontrollmaßstab ist § 9 AGBG</u>	209
7.2.2.	<u>Auswirkungen auf den Nennbetrag</u>	215
7.2.3.	<u>Auswirkungen auf die Grundschuldzinsen</u>	216
7.2.3.1.	Die 100%ige Grenze gilt auch für dingliche Zinsen	216
7.2.3.2.	Kapitalmarktbedingte Grundlagen des Zinsgeschäftes	218
7.2.3.3	Konkrete Gestaltung der Grundschuldzinsen	220
7.2.3.3.1.	Für Darlehen mit festem Zins über die gesamte Laufzeit	220
7.2.3.3.2.	Für Darlehen mit gleitendem Zinssatz über die gesamte Laufzeit	221
7.2.3.3.3.	Für Darlehen mit Zinsanpassungsklauseln	224
7.2.4.	<u>Auswirkungen auf die Fälligestellung von Kapital und Zinsen</u>	228
7.2.4.1.	Die Fälligkeit des Grundschuldkapitals und der Zinsen	228
7.2.4.2.	Verzinsungsbeginn mit dem Sicherungsfall ?	229
7.2.5.	<u>Nebenleistungen sind konkret zu bezeichnen und darüber hinaus bereits im Ansatz nicht berechtigt</u>	230
7.3.	Grenze für das Eingreifen des Teilfreigabeanspruches?	231
7.4.	Erweiterte Zweckerklärung im Lichte des immanenten Teilrückgewähranspruches	232

8. Kapitel

	Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Arbeit	234
--	--	-----