

Wiss. Mit. Dipl.-Jur. Yves Georg, Saarbrücken*

„Montgomerys Moneten“

THEMATIK	Hypothekenrecht, Darlehensrecht, Zessionsrecht, Bereicherungsrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Examensklausur (sehr schwer)
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzestexte

■ SACHVERHALT

Nachdem er sich mit seinem Avantgarde-Jazz-Quartett zerstritten und die anschließende Solokarriere nahezu beendet hat, möchte Montgomery (M) nahe Saarburg ein Schlösschen auf seinem Plateau-Grundstück erbauen, angrenzend an den von ihm in der Vergangenheit erworbenen Hang eines Weinbergs (nur Riesling, beste Lage!). Die traditionellen Weinhütten an seinem Hang nutzt er bereits länger für kommerzielle Besucherzwecke und möchte ebendies auch mit dem zu errichtenden Schlösschen tun. Zur Finanzierung beabsichtigt er, ein hypothekengesichertes Darlehen bei der Albatros Real Estate Bank (A) in Höhe von 3 Mio. EUR aufzunehmen. Diese ist indes aus Gründen der Eigenkapitalsicherung auf Anraten ihres Risiko-Managements gewillt, das Darlehen erst dann auszuzahlen, wenn der Bau des Schlosses hinreichend fortgeschritten ist und der sichernden Hypothek damit auch tatsächlich substanzielle Vermögenswerte zugrunde liegen. Deshalb wird mit Beteiligung der Bridgeover Finance Bank (B) unter Abstimmung und im Einvernehmen aller drei Parteien folgender Weg der Zwischenfinanzierung gewählt:

M bestellt der A für das – anfänglich noch unbebaute – Grundstück eine Briefhypothek mit der ersten Rangstelle, lässt sie ins Grundbuch eintragen und händigt ihr den Hypothekenbrief aus. Die Darlehensvaluta wird zunächst hingegen nach ausdrücklicher Vereinbarung

* Der *Autor* ist wissenschaftlicher Mitarbeiter der Kanzlei Dr. Gottschalk Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater und Doktorand bei Prof. Dr. *Paul Richard Gottschalk* sowie Lehrbeauftragter an der Universität des Saarlandes und an der Technischen Universität Kaiserslautern. – Die Klausur wurde vom *Autor* im Rahmen des Examensklausurenkurses an der Universität des Saarlandes im Sommersemester 2017 zur Bearbeitung gestellt. Ihr Schwierigkeitsgrad dürfte am oberen Rande dessen liegen, was von Examinanden in der ersten juristischen Prüfung erwartet werden kann. Dies wurde auch bei den Korrekturen entsprechend berücksichtigt. – Gefragt sind vor allem Systemverständnis und Abstraktionsvermögen sowie strukturiertes und routiniertes Vorgehen im Umgang mit ungewohnten Fallkonstellationen.

zurückgehalten und soll erst ausgezahlt werden, wenn der Grundbau des Schlosses fertiggestellt ist. Zur überbrückenden Zwischenfinanzierung dieses Grundbaus bis zur Auszahlung des Darlehens durch A gewährt die B dem M ein Darlehen in Höhe von 1,5 Mio. EUR, welches sie auch sofort auszahlt. Zur Sicherung dieses Darlehens tritt M „sein aus den Verträgen mit A entstandenes Grundpfandrecht und die Ansprüche bezüglich hierüber ausgestellter Urkunden“ schriftlich an B ab.

Ausgangsfall

Nachdem der Grundbau fertiggestellt ist, zahlt A das Darlehen vereinbarungsgemäß an M aus. In der Folgezeit gerät dieser in finanzielle Schwierigkeiten und kann seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber A und B nicht mehr nachkommen. Beide möchten daher „aus ihrem Grundpfandrecht“ – Fälligkeit vorausgesetzt – gegen M vorgehen und fragen sich, ob entsprechende Ansprüche bestehen.

1. Abwandlung

B lässt sich im Zuge der Zwischenfinanzierung von M – anders als im Ausgangsfall – nicht nur das entstandene Grundpfandrecht und die Ansprüche bezüglich hierüber ausgestellter Urkunden, sondern zudem auch dessen Ansprüche aus dem Darlehensvertrag mit der A abtreten, worüber der hierfür zuständige leitende Mitarbeiter der A von M und B in Kenntnis gesetzt wird; das Darlehen solle später direkt an B ausgezahlt werden. Gleichwohl wird der Betrag nach Fertigstellung des Grundbaus nicht an B, sondern an M ausgezahlt. In der Folgezeit gerät dieser wiederum in finanzielle Schwierigkeiten und wird zahlungsunfähig. A und – weil A ebenfalls zwischenzeitlich zahlungsunfähig geworden ist – auch B möchten daher „aus ihrem Grundpfandrecht“ – Fälligkeit vorausgesetzt – gegen M vorgehen und fragen sich, ob entsprechende Ansprüche bestehen.

2. Abwandlung

Aufgrund technischer und finanzieller Komplikationen beim von M beauftragten Bauunternehmer kann der Grundbau des Schlosses nicht fertiggestellt werden, sodass es letztlich endgültig nicht zur Auszahlung des Darlehens durch A kommt. Die Cayman Financial Solutions Bank (C), die schon länger und bereits vor Durchführung der Zwischenfinanzierung Inhaberin einer Hypothek mit der zweiten Rangstelle im Grundbuch ist, fragt sich nun, welche Ansprüche sie gegen M und A hat.

Bearbeitervermerk: Um Ihr Examenswissen in Bezug auf die Grundpfandrechte aufzufrischen und in der praktischen Anwendung zu testen, absolvieren Sie ein Praktikum bei der B-Bank. Deren Legal Counsel Mac Moneysac bittet Sie, ein umfassendes Rechtsgutachten zu erstellen, das – gegebenenfalls hilfsgutachterlich – auf alle im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen bei den drei Ihnen vorgelegten Konstellationen eingeht. Es ist nach einer durchgearbeiteten Nacht (Sie sprechen inzwischen nur noch vom „All Nighter“) mittlerweile Samstagmorgen, 9.00 Uhr, und um 14.30 Uhr muss Mac Moneysac das Büro verlassen, um rechtzeitig auf dem Montgomery-Abschiedskonzert zu erscheinen. Eine halbe Stunde zuvor möchte er Ihr Gutachten, weshalb Sie versprechen, in fünf Stunden „damit durch zu sein“!