

## **Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene Wintersemester 2002/2003 1. Hausarbeit**

Am 02.01.2002 suchte der Anlageberater A nach telefonischer Anmeldung den technischen Angestellten K in seiner Wohnung auf, um ihm dort ein „besonderes Anlagemodell“ anzubieten und warm zu empfehlen. Demzufolge sollte K bei V – einem Bauträger – eine Eigentumswohnung in den Neuen Bundesländern erwerben. Die Finanzierung des Kaufpreises von 90.000,- € übernahm – von A ebenfalls bei seinem Hausbesuch vermittelt – zunächst die B-Bank zu marktüblichen Bedingungen und gegen Bestellung einer Grundschuld. Später sollte dann, einem Wunsch des K entsprechend, die S-Bank – die Hausbank des K – die endgültige Finanzierung übernehmen. So wurde es in mehreren von A mitgebrachten Formularen, die unter anderem alle in § 492 I 5 BGB vorgeschriebenen Angaben enthielten und die K auch unterschrieb, festgehalten. Gemäß diesem Plan beurkundete der Notar schon wenige Tage später, am 09.01.2002, den Kaufvertrag zwischen V und K, in dem V den K bevollmächtigte, die Eigentumswohnung bis zum Betrag von 90.000,- € zu belasten. Am 23.01.2002 beglaubigte der Notar die Grundschuldbestellung des K für die B-Bank auf dem von dieser zur Verfügung gestellten Formular. In der Zweckerklärung ist u.a. vorgesehen, dass die Grundschuld alle bestehenden und künftigen Verbindlichkeiten des Schuldners K gegenüber der B-Bank aus ihrer Geschäftsverbindung sichere, ferner dass die Grundschuld bei Rückzahlung der gesicherten Forderung zurückzugewähren sei. Die B-Bank zahlte das Darlehen entsprechend dem Kaufvertrag zwischen V und K unmittelbar an V aus. Am 15.04.2002 übertrug die B-Bank die inzwischen eingetragene Grundschuld und ihre Darlehensforderung in notariell beglaubigter Urkunde und unter Übersendung des Grundschuldbriefes an die S-Bank, die seit Anfang Mai die monatlichen Raten von 530,- € vom Konto des K abbucht. K hatte bis dahin schon 1.485,- € Zinsen an die B-Bank bezahlt.

Inzwischen hat sich herausgestellt, dass die Eigentumswohnung, als deren Eigentümer K am 29.04.2002 eingetragen wurde, erhebliche Mängel aufweist. Eine Vermietung erweist sich als unmöglich. Eine Nacherfüllung durch V ist nicht zu realisieren, weil V inzwischen aufgelöst ist. Am 01.07.2002 hat K vorsorglich den Kreditvertrag in gleichlautenden Schreiben an B und S widerrufen. Wie K jetzt ermittelt hat, hat A für V und B und mit deren voller Kenntnis mehrere Wohnungskauf- und -finanzierungsverträge auf dieselbe Weise wie bei ihm selbst angebahnt. Ferner war B die Hauptkreditgeberin des V und wusste, dass es schon spätestens seit Sommer 2001 bei V regelmäßig Schwierigkeiten mit Baumängeln gab.

K fragt, ob er die gezahlten Raten von B und S zurückverlangen kann und ob er in Zukunft mit Ansprüchen der S rechnen müsse.

**Hinweis für die Bearbeitung:** Die Arbeit soll nicht mehr als **25 Seiten Text** (Schriftgröße 12 Punkte, 1 1/2-zeilig) umfassen. Es ist eine Versicherung beizufügen, dass die Arbeit ohne fremde Hilfe angefertigt wurde, weiterhin eine Kopie des Scheins aus der Anfängerübung im Bürgerlichen Recht.

**Abgabe: Donnerstag, 17.10.2002, zu Beginn der ersten Übungsstunde.**