

Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene
WS 2007/08

Besprechungsfall 6:

Geschäftsmann M war mit seinem Geschäft in so großen Schwierigkeiten, dass sein Eigenkapital vollständig aufgezehrt war. Sein Hauptgläubiger G war daher zum Stehenlassen der Kredite nur bereit, wenn M weitere Sicherheiten gewährte. M legte dem G offen, dass er außer seinem Geschäft nur noch ein schuldenfreies Grundstück mit einem Einfamilienhaus im Wert von 500.000 Euro hatte. G verlangte und erhielt daher von M eine Grundschuld an seinem Grundstück über 500.000 Euro.

Einige Monate später verkaufte G die Grundschuld für 300.000 Euro an D, dem er die Grundschuld durch notariell beglaubigte Abtretungserklärung unter Übergabe des Briefes übertrug. Bei D meldete sich alsbald F, die Ehefrau des M, die mit den drei Kindern in dem Einfamilienhaus des M wohnt, aus dem M selbst kürzlich ausgezogen ist, weil er sich scheiden lassen will. F erklärte dem D, sie wäre – wenn sie früher davon gewusst hätte – mit der Belastung des Familieneigenheims niemals einverstanden gewesen und werde alles unternehmen, um die Zwangsversteigerung des Grundstücks zu verhindern. D wandte sich deshalb empört an G und erklärte, er fühle sich getäuscht und G habe ihm eine Grundschuld mit einem Rechtsmangel verkauft.

1. Kann D verlangen, dass G den Kaufpreis gegen Erstattung der Grundschuld zurückzahlt?
2. Auf die Vorhaltungen des D nahm G die Grundschuld nach notariell beglaubigter Abtretungserklärung des D und Briefübergabe zurück. Kann er nun aus der Grundschuld in das Grundstück vollstrecken?
3. Macht es für die Antwort auf 1. einen Unterschied, ob G den D bei Abschluss des Kaufvertrages über die Vermögenssituation des M aufgeklärt hatte?