

## Übung für Fortgeschrittene im Zivilrecht WS 2007/08

### 1. Hausarbeit

Der Angestellte V wurde im Jahre 2003 wiederholt und ohne Aufforderung des V von dem Anlagevermittler A zu Hause aufgesucht. Aufgrund dieser Besuche entschloss sich V, eine von dem Wohnungsunternehmen B errichtete Eigentumswohnung zu erwerben. Am 25.11.2003 erteilte V dem Rechtsanwalt und Steuerberater R, der als Treuhänder für B tätig war, eine notariell beglaubigte Vollmacht zum Abschluss des Vertrages über den Wohnungserwerb, zur Aufnahme eines Darlehens bei der Sparkasse S bis zur Höhe von 183.000,- Euro, zur Erklärung der Auflassung, zur Bewilligung von Grundschulden an S und zur Abgabe von Zweckerklärungen dazu. Zuvor hatte V am 22.11.2003 einen maschinenschriftlichen „Erwerbsvertrag“ mit B und eine vorformulierte Widerrufsbelehrung zu diesem Vertrag unterzeichnet, in der B als Adressat der Widerrufserklärung angegeben war. Ferner war darin die Widerrufsfrist von zwei Wochen und der Fristbeginn bei Mitteilung des R über den Abschluss des notariellen Wohnungserwerbsvertrages deutlich hervorgehoben.

Am 19.12.2003 erhielt V von R die Mitteilung, dass R am 18.12.2003 vor dem Notar die Eigentumswohnung zum Preis von 183.000,- Euro für V gekauft sowie eine Grundschuld für S über 183.000,- Euro gemäß der von der S formulierten und von R unterschriebenen Zweckerklärung bestellt hat. Der Eigentumserwerb des V und die Grundschuld für S wurden am 13.04.2004 im Grundbuch eingetragen. Die Nebenkosten des Erwerbs in Höhe von 12.400,- Euro (Steuern und Gebühren) hat V bezahlt. Den Kaufpreis für die Wohnung zahlte S von dem für V errichteten Darlehenskonto unmittelbar an B.

Als Zins- und Tilgungsraten hat V an S 30.200,- Euro entrichtet. Die Vermietung der Eigentumswohnung gestaltete sich weitaus schwieriger als von A persönlich und im Prospekt der B dargestellt: In den ersten drei Jahren nach dem Erwerb hat V statt der prognostizierten 32.400,- Euro nur 12.500,- Euro eingenommen. Dem Vorstandsmitglied M von S war bekannt, dass die Investition in die Wohnungseigentumsanlage, zu der das von V erworbene Objekt gehört, voraussichtlich die im Prospekt angegebene Rendite nicht entfernt erreichen würde.

Nach anwaltlicher Beratung erklärte V gegenüber S am 30.03.2007 den Widerruf des Kreditvertrages mit S sowie der Grundschuldbestellung. Er verlangte die Rückzahlung der geleisteten Zins- und Tilgungsraten für das Darlehen und erklärte sich bereit, im Gegenzug die Eigentumswohnung auf S zu übertragen. S lehnte dies ab und verlangte ihrerseits die Weiterzahlung der vereinbarten Darlehensraten.

Daraufhin wandte sich V an B. Nach intensiven Verhandlungen schloss B mit V einen notariellen Vertrag über die Rücknahme der Eigentumswohnung zum Preis von 108.000,- Euro. B ist inzwischen als Eigentümer eingetragen worden. Der Preis soll vertragsgemäß am 15.12.2007 an V gezahlt werden. Zur Sicherung des Rücknahmepreises soll nach dem Wortlaut des Vertrages zwischen B und V „die der S bestellte, aber nach deren Widerruf dem V zustehende Grundschuld“ dienen.

Nunmehr möchte V Klage gegen S erheben auf Rückzahlung von 8.500,- Euro (gezahlte Darlehensraten abzüglich eingenommene Mieten und veranlagte Steuervorteile) sowie auf Herausgabe des Grundschuldbriefes, hilfsweise Rückübertragung der Grundschuld.

Wie sind die Aussichten der Klage zu beurteilen?

**Hinweis für die Bearbeitung:** Die Arbeit soll nicht mehr als **25 Seiten Text** (Schriftgröße 12 Punkte, 1,5-zeilig) umfassen. Beizufügen ist eine Versicherung, dass die Arbeit ohne fremde Hilfe angefertigt wurde, weiterhin eine Kopie des Scheins über die Anfängerübung im Bürgerlichen Recht.

**Abgabe:** Mittwoch, 17.10.2007, zu Beginn der 1. Übungsstunde, oder am Lehrstuhl (auch postalisch) bis 17.10.2007, 12.00 Uhr s.t.