

Abschlussklausur „Modul 55108 – Bürgerliches Recht III“**Termin: Montag, 14. September 2009, von 18⁰⁰ bis 20⁰⁰ Uhr****Lehrstuhl: Prof. Dr. Barbara Völmann-Stickelbrock**

V ist Eigentümer des Grundstücks Feithstr. 150c im Hagener Hochschulviertel. Da er aus beruflichen Gründen in eine andere Stadt ziehen möchte, beauftragt er den Makler M damit, für ihn einen Käufer zu finden. M erhält von ihm eine schriftliche Vollmacht, die M auch für die gesamte Abwicklung ermächtigt. Schon bald findet sich mit K jemand, der bereit ist, die geforderten 100 000 € zu zahlen.

K weiß nicht, dass M schon von V bevollmächtigt ist, und erteilt ihm ebenfalls eine Vollmacht. M schließt vor dem Notar den Kaufvertrag über das Haus. In der Urkunde erklärt M für V auch die Auflassung und für K die Annahme der Auflassung. Als bald wird K ins Grundbuch eingetragen.

Zur Erfüllung des Kaufvertrages leiht sich K von der Realbank R 100 000 €. Als Sicherheit bestellt K ihr eine Briefgrundschuld über diesen Betrag an dem Grundstück auf der Feithstraße. Es wird vereinbart, dass die Grundschuld nur insoweit verwertet werden darf, als K der R etwas schuldet. Er unterwirft sich in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung. Das Grundbuchamt übersendet den Brief unmittelbar an R. R veräußert am 1. August 2009 die Grundschuld durch schriftliche Abtretungserklärung an den Hedgefonds H, verschweigt aber, dass die Grundschuld zur Sicherung einer Darlehensforderung bestellt wurde. Wegen der Finanzkrise kommt die R ins Trudeln. So unterbleibt die Auszahlung des Darlehensbetrages. K ist daher froh, als die Mehrfachvertretung des M herauskommt und verweigert die Genehmigung zu dem Insihgeschäft.

1. H ist im Besitz des Grundschuldbriefs. Kann H die Duldung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück wegen 100 000 € verlangen **75 Punkte**

a) von K?

b) von V?

2. Kann der Eigentümer des Grundstücks dem H entgegenhalten, dass der Darlehensbetrag nicht ausgezahlt wurde? **25 Punkte**

Anhang: Risikobegrenzungsgesetz (Auszug)

Art. 6 – Änderung des BGB. [...] 7. In § 1192 BGB wird nach Absatz 1 folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1 a) ¹Ist die Grundschuld zur Sicherung eines Anspruchs verschafft worden (Sicherungsgrundschuld), können Einreden, die dem Eigentümer auf Grund des Sicherungsvertrages mit dem bisherigen Gläubiger gegen die Grundschuld zustehen oder sich aus dem Sicherungsvertrag ergeben, auch jedem Erwerber der Grundschuld entgegengesetzt werden; §§ 1157 Satz 2 findet insoweit keine Anwendung. ²Im Übrigen bleibt § 1157 unberührt.“

Art. 7 – Änderung des EGBGB. Dem Art. 220 EGBGB [...] wird folgender § 18 angefügt:

„§ 18 Übergangsvorschrift zum Risikobegrenzungsgesetz [...] (2) § 1192 Abs. 1a BGB findet nur Anwendung, sofern der Erwerb der Grundschuld nach dem 19. August 2008 erfolgt ist.“