

**Grundkurs BGB III**  
**Anfängerhausarbeit** (Propädeutische Hausarbeit)

V verkauft an K ein Hausgrundstück, das derzeit noch mit einer Buchgrundschuld zugunsten der C-Bank in Höhe von 200.000 Euro belastet ist. Nach den zwischen C und V getroffenen Vereinbarungen kann die Grundschuld von beiden Seiten mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden. Beim Abschluß des notariellen Kaufvertrags am 30. 6. 2005 wird V von B vertreten, dem V eine privatschriftliche widerrufliche Vollmacht zum lastenfreien Verkauf des Grundstücks „nicht unter 500.000 Euro“ erteilt hat. Diese Vollmacht legt B beim Notar vor. V selbst ist beim Notartermin nicht anwesend. Im notariellen Kaufvertrag wird festgehalten, daß V bis zum 1. 9. 2005 die auf dem Grundstück lastende Grundschuld ablösen und die Auflassung an K erklären sowie dem K das Grundstück übergeben soll. In der Folgezeit bewilligt V dem K eine Auflassungsvormerkung. Als diese in das Grundbuch eingetragen ist, zahlt K an V den im Vertrag festgelegten Kaufpreis von 700.000 Euro.

**Aufgabe 1:** K verlangt von V am 1. 9. 2005 Erfüllung des Kaufvertrags. V weigert sich: Er bestreite zwar nicht, daß der Vertrag von der dem B erteilten Vollmacht gedeckt sei; doch sei er, V, selbst nie in den Genuß einer notariellen Belehrung über die Folgen des Vertragsschlusses gelangt. Dringt das Erfüllungsbegehren des K durch?

**Aufgabe 2:** Als am 1. 9. 2005 die Grundschuld der C-Bank immer noch im Grundbuch steht, setzt K dem V eine Nachfrist bis zum 15. 11. 2005, um seinen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nachzukommen. Nachdem diese Frist fruchtlos verstrichen ist, schreibt K am 16. 11. 2005 an V, daß er auf Erfüllung bestehe. V erwidert auf dieses Schreiben abermals nicht. K tritt am 19. 4. 2006 vom Kaufvertrag zurück und verlangt Rückgewähr des Kaufpreises. Mit Recht?

**Aufgabe 3:** Wie Aufgabe 2: Die von K bis zum 15. 11. 2005 gesetzte Nachfrist verstreicht fruchtlos. Nunmehr meldet sich V am 24. 11. 2005 bei K und teilt ihm (der Wahrheit entsprechend) mit, er habe die Grundschuld gekündigt, den noch offenen Betrag an C gezahlt und die Grundschuld sodann löschen lassen. Er habe des weiteren für den 15. 12. 2005 einen Termin beim Notar für die Erklärung der Auflassung vereinbart. Zu diesem Termin erscheint V persönlich, K aber nicht. In der Folgezeit wird das Grundstück, was beide Parteien nicht vorhersehen konnten, für den Bau einer Autobahn benötigt und enteignet. K verlangt Rückgewähr des Kaufpreises. Mit Recht?

**Aufgabe 4:** Wie Aufgabe 2: Die von K bis zum 15. 11. 2005 gesetzte Nachfrist verstreicht fruchtlos. Nunmehr schreibt V am 24. 11. 2005 an K, ihm sei bewußt, daß er die Nachfrist versäumt habe; er biete alternativ Übereignung des Grundstücks, Rückgewähr des Kaufpreises oder Schadensersatz an. K möge sich bis zum 15. 12. 2005 entscheiden, welche dieser Leistungen er in Anspruch nehmen wolle. K tritt am 17. 12. 2005 vom Kaufvertrag zurück und verlangt Rückgewähr des Kaufpreises. V entgegnet, er sei nur noch zur Vertragserfüllung bereit. Dringt der Anspruch des K auf Rückgewähr des Kaufpreises durch?

**Bearbeitervermerk:** Für die Aufgaben 2 bis 4 ist zu unterstellen, daß der Erfüllungsanspruch des K gegen V in Aufgabe 1 gegeben ist.

**Umfang:** Nicht mehr als 20 Seiten (Times New Roman, Zeilenabstand: Mindestens 18 pt, 1/3 Rand links).

**Abgabe:** Die Arbeit ist spätestens am **Montag, 11. 9. 2006**, sowohl in Druckfassung abzugeben (im Sekretariat von Herrn Prof. Dr. Schwab oder per Post [es gilt das Datum des Poststempels; kein Freistempeler, keine Paketbriefe, kein Fax, keine Email]) als auch als Datei (Bildung des Dateinamens: Matrikelnummer [ohne das „V“, Beispiel „3937258.doc“]; es werden nur Word-Dokumente akzeptiert!) per Mail zu senden an: [lsschwab@zedat.fu-berlin.de](mailto:lsschwab@zedat.fu-berlin.de). **ACHTUNG:** Die Arbeit wird erst korrigiert, wenn auch die Datei vorliegt!!!