

Kurzexamensreport **im Zivilrecht der Kampagne Berlin/Brandenburg 2011/I**

Brandaktuell !! Nur für unsere Kursteilnehmer !!
Uns liegen wieder die Originalexamensklausursachverhalte vor !!

Die aktuelle Examenskampagne 2011/I wurde gerade beendet. Uns sind alle Examenssachverhalte im Detail bekannt. Wenn Sie weitere Fragen haben, sprechen Sie unsere Kursleiter einfach im Kurs an.

Erste Klausur:

Gleich die erste Examensklausur siedelte im Hypotheken- und Grundschuldrecht. In der Abwandlung wurden dann noch weitere Kreditsicherheiten abgeprüft, nämlich die Bürgschaft und die Sicherungsübereignung.

Neben den Rückabwicklungsansprüchen des Käufers bei arglistigem Verschweigen eines Schadens durch den Verkäufer (1. Frage) ging es schwerpunktmäßig im Hauptteil um den forderungsentkleideten Hypothekenerwerb: Der gutgläubige Dritte geht aus abgetretenem Recht gegen den Käufer (2. Frage) und gegen den Grundstückseigentümer (3. Frage) vor. Diese Problematik haben wir gerade **Ende März/Anfang April** in unserem **integrierten hemmer-Klausurenkurs besprochen**. Unsere Kursteilnehmer waren daher optimal auf die Klausur vorbereitet. Schließlich war vergleichsweise zu erörtern, ob der Dritte gegen den Grundstückseigentümer einen Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung gehabt hätte, wenn statt der Hypothek eine Sicherungsgrundschuld bestellt worden wäre (4. Frage).

Gerade in Berlin und Brandenburg wird das ImmobiliarsachenR gerne abgeprüft und ist daher umfänglich in unser Kursprogramm integriert. Die Grundpfandrechte sind dabei ein zentraler Bestandteil. Ausführlich besprechen wir in unseren Kursen die Besonderheiten dieser Sicherungsmittel und versuchen Ihnen die Grundzüge sowie Ausnahmen und Unterschiede zu vermitteln. Erst wenn Sie den wesentlichen Unterschied zwischen der akzessorischen Hypothek und der nichtakzessorischen Grundschuld verstanden haben, können Sie sich in der Klausur erschließen, welche der Regelungen des Hypothekenrechts auch auf die Grundschuld Anwendung finden und auch nur dann sind Sie in der Lage eine Grundschuldklausur überhaupt zu bestehen.

Vergleiche dazu insbesondere
hemmer-Hauptkurs, SachenR Fall 17, 18, 19 und 20

Die Unterschiede zwischen Hypothek und Grundschuld sowie die Einreden gegen die Grundschuld – insbesondere im Vergleich alte Rechtslage ./.. neue Rechtslage – besprechen wir ausführlich im Kurs. Von besonderer Bedeutung ist hierbei, wie auch in der ersten Klausur, der „neu“ eingefügte § 1192 I a BGB, der die Sicherungsgrundschuld der akzessorischen Hypothek annähert, ja sogar in einigen Bereichen einer stärkeren, akzessorischen Bindungswirkung unterwirft.

Vergleiche dazu insbesondere
hemmer-Hauptkurs, SachenR Fall 19

Von vergleichbarer Wichtigkeit ist der gutgläubige Erwerb von Grundpfandrechten. Oftmals geht es in einer Grundpfandrecht Klausur, wie auch hier, nur um einen gutgläubigen einredefreien Erwerb. Dies betreffend ist es unerlässlich, dass Sie mit den Einzelheiten vertraut sind, mit denen Sie in einer Klausur rechnen müssen, so insbesondere diesmal bezüglich des forderungsentkleideten Hypothekenerwerbs.

Vergleiche dazu insbesondere
hemmer-Hauptkurs, SachenR Fall 17, hemmer-Klausurenkurs, Klausur 1448

In der Abwandlung bestand die Kaufpreisforderung in voller Höhe. Der Verkäufer verlangte neben der Hypothek weitere Sicherheiten. Ein Bruder des Käufers übereignete daraufhin einen wertvollen Oldtimer an den Verkäufer, wobei er diesen aber in Besitz behielt. Ein weiterer, vermögensloser Bruder verbürgte sich für die Kaufpreisforderung; dieser zahlt dann schließlich auch und verlangt nun von den beiden anderen Sicherungsgebern anteilig Rückzahlung.

Die einzelnen Regressmöglichkeiten und Ansprüche besprechen wir an vielerlei Stelle ausführlich in unserem Hauptkurs. Neben § 670 i.V.m. §§ 683 S. 1, 677 BGB und § 812 I 1 Alt. 2 BGB, sind typische Regressansprüche auch in der Gesamtschuld enthalten (§ 426 I und § 426 II BGB) sowie in der Vorschrift des § 255 BGB (ggf. analog). Diese tauchen auch immer wieder in einzelnen Fällen auf, insbesondere das hier maßgebliche Problem des Wettlaufs der Sicherungsgeber:

**vgl. dazu exemplarisch
hemmer-Hauptkurs, BereicherungsR, Fall 1;
hemmer-Hauptkurs, SchuldR BT Fall 15, 18 und 21**

Hier galt es sich weiter mit den Kreditsicherheiten der Bürgschaft und der Sicherungsübereignung auseinanderzusetzen. Die Bürgschaft mit allen examensrelevanten Aspekten und insbesondere dem hier relevanten Problem der Nahbereichsbürgschaft besprechen wir ausführlich im Kurs:

**Vergleiche dazu insbesondere
hemmer-Hauptkurs, SchuldR Fall 14**

Auch die einzelnen Übereignungstatbestände und Übergabesurrogate besprechen wir ausführlich in unserem Hauptkurs:

**vgl. dazu exemplarisch
hemmer-Hauptkurs, SachenR, Fall 3, 4, 5, 6 und 10**

Zweite Klausur:

Auch die zweite Klausur spielte wieder im Kaufrecht; diesmal schwerpunktmäßig in den Gewährleistungsrechten. Das Ganze war dann noch eingekleidet ins Bürgschaftsrecht. Wie von uns erwartet, wurde das Aufeinandertreffen von Rücktritt und mangelbedingtem Schadensersatz statt der Leistung wegen entgangener Nutzungsmöglichkeiten, hier als Abwandlung, abgeprüft.

Volltreffer!!!

Schadensersatz statt der Leistung wegen entgangener Nutzungsmöglichkeiten nach Rücktritt, geht das? Ja !! Das hatten wir anlässlich einer aktuellen BGH-Entscheidung erst kurz vor der Frühjahrskampagne in unserem Rechtsprechungsübersichtskurs problematisiert:

**Vergleiche dazu ausführlich
aktuelle Rechtsprechung kompakt, Fall 7 (Der mangelbedingte Nutzungsaus-Fall II)**

In den letzten Jahren lässt sich das GJPA immer mehr von der aktuellen (höchstrichterlichen) Rechtsprechung „inspirieren“. Die Fälle aus unserem integrierten hemmer-Klausurenkurs orientieren sich daher stets auch an neuen Entscheidungen. Das Zusammentreffen von Rücktritt und Schadensersatz wegen mangelbedingter, entgangener Nutzungsmöglichkeiten haben wir erst kürzlich im hemmer-Klausurenkurs besprochen:

**Vergleiche dazu
Hemmer-Klausurenkurs, Klausur 1420 B**

Zudem erhalten Sie die Zeitschrift Life&Law zu unserem Kursprogramm dazu. Sie erscheint monatlich und ist fester Bestandteil der Ausbildung. Damit behalten Sie den Überblick über die neue und examensrelevante Rechtsprechung.

Im Hauptfall verlangte der gewerblich tätige Verkäufer für einen mangelbehafteten Pkw Kaufpreiszahlung vom vermögenslosen Käufer, dem er einen Zahlungsaufschub gegen Beschaffung einer Personalsicherheit gewährt hatte; dabei will der Käufer trotz des verminderten Wertes die Kaufsache behalten (1. Frage). Daneben ist nach den Ansprüchen des Verkäufers gegen den Bürgen gefragt, der vom Käufer zu Hause überrascht und über die Vermögensverhältnisse getäuscht, für diesen eine „selbstschuldnerische Bürgschaft“ abgegeben hatte und die Bürgschaft „rückgängig“ machen will (2. Frage).

In der Abwandlung verlangte die Käuferin Rückzahlung des Kaufpreises für den mangelhaften Pkw, wollte aber keinen Ersatz für die gefahrenen Kilometer (gezogene Nutzungen) leisten (3. Frage). Abschließend war ihr Begehren wegen entgangener Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen, da sie erst 20 Tage nach erfolgtem Rücktritt einen adäquaten Ersatzwagen ankaufen konnte (4. Frage).

Die kaufrechtlichen Gewährleistungsansprüche besprechen wir ausführlich in unserem Kursprogramm:

**Vergleiche dazu insbesondere:
hemmer-Hauptkurs, SchuldR BT Fall 1, 2, 3, 4, 4a, 5, 6, 7 und 14**

Das auch hier relevante Zusammentreffen von Gewährleistungsansprüchen mit der Bürgschaft ist sehr reizvoll und wird von uns eingehend im Kursprogramm besprochen. Probleme mit denen dabei zu rechnen ist, sind stichwortartig aufgezählt: Abgrenzung von Bürgschaft zu Garantie und Schuldbeitritt, Formfragen, Sittenwidrigkeit von Nahbereichsbürgschaften und insbesondere die auch hier relevanten Fragen nach dem Widerruf nach § 355 I BGB i.V.m. § 312 I BGB oder §§ 491 ff. BGB und die Anfechtung wegen Irrtums/Täuschung über die Vermögensverhältnisse des Hauptschuldners sowie die Einredemöglichkeiten des Bürgen.

**Vergleiche dazu insbesondere:
hemmer-Hauptkurs, SchuldR BT Fall 14**

Dritte Klausur:

Zur dritten Klausur sei an dieser Stelle nur darauf hingewiesen, dass es sich um eine Klausur mit typischen Problemen aus dem Maklerrecht handelte, die mit kleineren handels- und gesellschaftsrechtlichen Exkursen (Prokura, Stellvertretung und GmbH) verlängert wurde und insoweit dem Kandidaten auch Grundkenntnisse zivilrechtlicher Nebengebiete abverlangte. Gefragt war jeweils nach den Zahlungsansprüchen der Maklerin.

Das Maklerrecht besprechen wir an vielerlei Stellen ausführlich in unserem Hauptkurs. Bei der Maklervergütung läuft dabei stets auf folgenden Grundsatz hinaus: Der Makler trägt das Risiko des Zustandekommens des Vertrages, aber nicht das Risiko, wie und ob dieser Vertrag dann durchgeführt wird. Mit diesem Grundsatz kann man sich die Lösung auch ohne spezielle Rechtsprechungskennntnis erschließen:

**Vergleiche dazu insbesondere:
hemmer-Hauptkurs, SchuldR BT Fall 1
hemmer-Hauptkurs, BGB AT Fall 1 und 2,
hemmer-Hauptkurs, SchuldR AT Fall 9**

Zwei GmbHs schlossen einen Vertrag über Vermittlungsleistungen von Grundstücksverträgen mit 4-wöchiger Kündigungsfrist. Der erste mit einem Käufer in Kleinmachnow geschlossene Vertrag wurde durch einen Aufhebungsvertrag nachträglich aufgehoben, nachdem herauskam, dass der Käufer arglistig getäuscht hatte.

Exakt diese Konstellation, nämlich Vertragsaufhebung „ex nunc“ durch Rücktritt oder wie hier durch eigenständigen Aufhebungsvertrag bei gleichzeitiger Anfechtungsmöglichkeit besprechen wir ausführlich im

hemmer-Hauptkurs, SchuldR BT Fall 1

Der zweite Kaufvertrag für ein Grundstück in Hamburg kam letztlich zwischen der Verkäuferin und der Ehefrau des vorher von der Maklerin kontaktierten Ehemannes zustande. Die Initiative ging dabei aber vom Ehemann aus und das Ehepaar wohnt zusammen mit der Familie auf dem Grundstück. Die zweite Fallvariante basiert auf einer Entscheidung des OLG Koblenz (NJW-RR 2004, 414).

Vor dem Zustandekommen des dritten Vertrages hatte der Prokurist der Grundstücksverkäuferin den Maklervertrag per Telefax mit dem Zusatz „ppa.“ gekündigt. Die Maklerin wies die Kündigung wegen Unkenntnis der Vollmacht und Formmängeln zurück und wurde noch vor Ablauf der Kündigungsfrist erneut für die Verkäuferin tätig. Diese schloss mit dem Käufer, der seinen Kontakt zu der Maklerin nicht erwähnte, aber erst später einen Kaufvertrag über ein Grundstück in Berlin-Kladow ab. Ergänzend ist festzuhalten, dass die dritte Variante auf eine Entscheidung des BGH zurückgeht. Der interessierte Leser findet diese in NJW-RR 1994, 94, 1260).

Die zivilprozessualen Nebenfragen befassten sich mit den verschiedenen Gerichtsständen und der Auskunft- bzw. Stufenklage.

Kommen Sie zu uns zum Probehören!
Jederzeit möglich!!

Denken Sie daran oder fragen Sie unsere Kursteilnehmer, wenn Sie es nicht glauben:

Jura kann auch Spaß machen!!!

Unsere Hauptkurse finden wie folgt statt:

Mitte

Kurszeit: montags Zivilrecht, dienstags Öffentl. Recht, mittwochs Strafrecht,
jeweils 9-12 Uhr

Kursort: Hörsaal der Katholischen Dompfarrei St. Hedwig, Hinter der
Katholischen Kirche 3, (Bernhard-Lichtenberg-Haus), direkt vis-à-vis der
Jurist. Fakultät der HU-Berlin („Kommode“)

Dahlem

Kurszeit: montags Strafrecht, dienstags Zivilrecht, mittwochs Öffentl. Recht,
jeweils 9-12 Uhr

Kursort: Hörsaal des Fritz-Haber-Institutes, Faradayweg 4-6, direkt vis-à-vis des
Fachbereichs Jura der FU-Berlin

Potsdam

Kurszeit: montags Strafrecht und mittwochs Öffentl. Recht,
jeweils 9-12 Uhr
dienstags Zivilrecht,
14-17 Uhr

Kursort: Schulungsraum in der katholischen Gemeinde St. Antonius, Plantagenstraße 23/24,
14482 Potsdam

Frankfurt/Oder

Kurszeit: montags Strafrecht und Öffentl. Recht,
9.30-13.30 Uhr
mittwochs Zivilrecht,
14.30-18.30 Uhr

Kursort: Collegium Polonikum, 10 Minuten Fußweg entlang der Oder von der Viadrina entfernt,
Kościuszki 69 Słubice

Erfolg ist kein Zufall!
hemmer berlin/brandenburg
weitere Infos: Tel: 030 - 24 04 57 38
www.hemmer-berlin.de