

Große Übung im Zivilrecht
im Wintersemester 2025/2026

Sachverhalt

Teil 1:

Die in Freiburg ansässige Z-AG gewährte dem Startup A-UG (haftungsbeschränkt) im Januar 2024 ein Darlehen in Höhe von 2 Mio. EUR. Da die A-UG über keine nennenswerten Sicherheiten verfügte, baten die Gründer den die deutsche Startup-Szene seit Jahren fördernden Milliardär B darum, auf einem seiner Grundstücke eine Buchgrundschuld in selbiger Höhe zur Sicherung des Darlehens zu bestellen. In der Folge bestellte B Mitte Januar 2024 eine Buchgrundschuld im Nennbetrag von 2 Mio. EUR zugunsten der Z-AG am Grundstück Nr. 1 des B in Freiburg und unterwarf sich sowie den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks wirksam der sofortigen Zwangsvollstreckung. Die Buchgrundschuld wurde auch in das Grundbuch eingetragen. Ein örtlicher Supermarkt, der durch die C-GmbH & Co. KG (C-KG) betrieben wird, hat das Grundstück Nr. 1 des B gepachtet. Komplementärin der C-KG ist die C-GmbH, deren Einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer F und G sind.

Ende Januar kauft die G-GmbH der Z-AG formwirksam eine Forderung gegen L sowie eine Grundschuld an dessen Grundstück zu einem Kaufpreis von 2 Mio. EUR ab. Eine Woche später tritt die Z-AG die Forderung gegen L sowie die Grundschuld formwirksam an die G-GmbH ab. In der notariellen Urkunde wird jedoch aufgrund eines Fehlers nicht die Übertragung der Grundschuld am Grundstück des L, sondern die der Grundschuld am Grundstück des B geregelt. M, der Geschäftsführer der G-GmbH, geht im Notartermin davon aus, dass bereits jetzt die Grundschuld am Grundstück des B übertragen werden soll und unterschreibt die Urkunde. Tatsächlich waren ein Kaufvertrag sowie eine Übertragung der Grundschuld am Grundstück des B erst für das kommende Jahr geplant. Der Einzelvertretungsberechtigte Vorstand der Z-AG – S – unterschreibt ebenfalls diese Urkunde. Dabei verwechselt er die betroffenen Grundschulden und ist der Auffassung, dass er hierdurch die Grundschuld am Grundstück des L übertrage. Die G-GmbH wird anschließend als Gläubigerin der Grundschuld am Grundstück Nr. 1 des B in das Grundbuch eingetragen. Zwei Wochen später stellt M fest, dass eigentlich die Grundschuld am Grundstück des L hätte übertragen werden sollen. In der Folge schreibt M dem ihm gut bekannten S noch am gleichen Tag, sodass sich folgender Chatverlauf ergibt:



Die Z-AG ist anschließend der Auffassung, dass sie wieder Gläubigerin der Grundschuld ist und kündigt gegenüber B am 02.05.2024 die Grundschuld. Als F von B am 10.11.2024 erfährt, dass in das Grundstück vollstreckt werden soll, zahlt er zur Abwendung der Zwangsvollstreckung im Namen der C-KG 2 Mio. EUR an die G-GmbH, die er nach Einsicht in das Grundbuch für die Gläubigerin hält. F weiß zum Zeitpunkt der Zahlung jedoch nicht, dass es sich beim Vollstreckungsgläubiger um die Z-AG handelt. Nachdem die Z-AG wieder als Gläubigerin in das Grundbuch eingetragen worden ist, will sie in das Grundstück Nr. 1 des B vollstrecken. Als B von allen Umständen erfährt, erhebt er Klage gegen die Z-AG. Er ist der Meinung, dass die Grundschuld nicht der Z-AG zustehe, da eine Anfechtung nie erklärt worden sei.

Aufgabe 1: Ist die Klage des B gegen die Z-AG zulässig und begründet?

Teil 2:

Der seit geraumer Zeit in finanziellen Schwierigkeiten steckende D hofft durch ein Darlehen sein Einzelunternehmen wieder zum finanziellen Erfolg führen zu können. Daher schließt er am 01.11.2023 mit seiner Hausbank X-AG einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme i.H.v. 500.000,00 EUR. Das Darlehen soll durch eine Buchgrundschuld abgesichert werden. Hierzu bestellt D an seinem Grundstück Nr. 2, das einen Wert von 1.000.000,00 EUR aufweist, eine erstrangige Buchgrundschuld zugunsten der X-AG im Nennbetrag von 500.000,00 EUR und unterwirft sich sowie den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks wirksam der sofortigen Zwangsvollstreckung. Die Grundschuld wird in das Grundbuch eingetragen. Das Darlehen wird anschließend i.H.v. 500.000,00 EUR ausbezahlt. Im Januar 2024 zahlt D 50.000,00 EUR an die X-AG zurück.

Am 26.04.2024 kündigt die X-AG aufgrund mehrerer Zahlungsausfälle das Darlehen und die Grundschuld am Grundstück Nr. 2 des D und setzt D darüber in Kenntnis, dass sie alsbald eine Zwangsvollstreckung in dessen Grundstück beabsichtigt. Als D einige Zeit später im Supermarkt den F trifft, erzählt er diesem von der Kündigung seitens der X-AG. Die C-KG hat auch das Grundstück Nr. 2 des D gepachtet. Im Nachgang an das Gespräch ist F besorgt, dass eine mögliche Zwangsvollstreckung in das Grundstück den Betrieb des Supermarktes beeinträchtigen könnte. Sodann wendet F sich aus Sorge vor einer drohenden Zwangsvollstreckung an die X-AG, klärt diese über die Situation und Sorge der C-KG auf und bietet an im Namen der C-KG zur Verhinderung der Zwangsvollstreckung zunächst 200.000,00 EUR an die X-AG zu überweisen. Eine Vereinbarung bzgl. des Absehens von einer weiteren Vollstreckung wird nicht getroffen. Der Vorstand der X-AG ist mit diesem Vorgehen einverstanden. Im Nachgang überweist F am 10.09.2024 vom Konto der C-KG 200.000,00 EUR auf das Konto der X-AG. Im Verwendungszweck steht „Zahlung der C-KG i.H.v. 200.000,00 EUR an die X-AG zur Verhinderung der Zwangsvollstreckung der X-AG in das Grundstück Nr. 2, das die Schuld des D absichert“.

Am 28.09.2024 verkauft und veräußert die X-AG die im Grundbuch mit einem Nennbetrag von 500.000,00 EUR eingetragene Grundschuld am Grundstück Nr. 2 des D formwirksam an die Y-AG. Ein Antrag auf Eintragung wird gestellt. Eine Woche später erwirbt die Y-AG auch die abgesicherte Forderung der X-AG gegen D, wobei die X-AG die Höhe der Restforderung auf 250.000,00 EUR beziffert, sodass der Y-AG klar ist, dass die Forderung ursprünglich i.H.v. 500.000,00 EUR bestand. Die Y-AG wird am 8.10.2024 als Inhaberin der Grundschuld in das Grundbuch eingetragen.

Aufgrund eines Informationsschreibens der X-AG an die C-KG, in dem mitgeteilt wird, dass die X-AG die Forderung samt Grundschuld an die Y-AG abgetreten hat, beauftragt F seinen Assistenten am 10.10.2024, eine Überweisung der C-KG i.H.v. 120.000,00 EUR auf das Konto der Y-AG vorzubereiten. Dabei solle er den Verwendungszweck einsetzen, der bereits für die Zahlung der C-KG an die X-AG verwendet worden sei. Er solle lediglich die Höhe der Zahlung sowie den Gläubiger austauschen. Der Vorstand der Y-AG ist mit der Zahlung der C-KG in der Höhe einverstanden. Im Verwendungszweck der Überweisung vom 10.10.2024 steht „Zahlung i.H.v. 110.000,00 EUR der C-KG an die Y-AG zur Verhinderung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück Nr. 2“. F überfliegt die vorbereitete Fassung und bestätigt die Überweisung. Es werden 110.000,00 EUR überwiesen. Als G, mit dem F die Zahlung an die Y-AG abgestimmt hatte, eine Woche später bei Durchsicht der Abrechnungen der abweichende Verwendungszweck sowie die geringere Höhe auffällt, weist er F sofort auf diesen hin. Als F seinen Irrtum entdeckt, entschließt er sich nichts zu unternehmen. G, der sich Sorgen wegen des fehlerhaften Verwendungszwecks macht, will eine Rücküberweisung erwirken und ruft noch am gleichen Abend den Vorstand der Y-AG an und erklärt im Namen der C-KG die Anfechtung sämtlicher mit der Zahlung i.H.v. 110.000,00 EUR stehenden Erklärungen. Der Vorstand der Y-AG will dies nicht akzeptieren und führt an, dass die genaue Formulierung des Verwendungszwecks irrelevant sei, da der gewünschte Erfolg eingetreten sei. Auch seien Überweisungen nicht anfechtbar.

Später stellt sich heraus, dass D das Grundstück Nr. 2 bereits am 02.09.2024 wirksam an seinen Nachbarn B verkauft und aufgelassen hatte. Dabei vereinbarten B und D, dass B die Schuld des

D bei der X-AG übernimmt und D alle ihm derzeit und zukünftig zustehenden Rechte abtritt, die im Zusammenhang mit der Grundschuld stehen. Am 08.09.2024 wurde B als neuer Eigentümer eingetragen. Am 09.09.2024 teilte D der X-AG per E-Mail neben dem Verkauf des Grundstücks an B auch mit, dass B die Schuld des D bei der X-AG übernehme. Die E-Mail wird auf der Festplatte des Computers des Vorstands der X-AG dauerhaft abgespeichert. Der Vorstand der X-AG antwortet noch am gleichen Tag per E-Mail und stellt klar, dass er mit der Vereinbarung von D und B nicht einverstanden ist. D leitet die E-Mail der X-AG auch an B weiter.

Als G dem F am 15.10.2024 die Anfechtung der Überweisung vom 10.10.2024 mitteilt, ist dieser besorgt. Er befürchtet, dass sich die Y-AG infolge der Anfechtung dazu entschließen könnte, die Zwangsvollstreckung weiter zu verfolgen. F ruft daher den Vorstand der Y-AG am 17.10.2024 an und erklärt, er wolle privat 100.000,00 EUR auf die Darlehensschuld des D leisten, um die Zwangsvollstreckung zu verhindern. Dieses Vorgehen stößt beim Vorstand der Y-AG auf Zustimmung. F überweist sogleich 100.000,00 EUR auf das Konto der Y-AG mit dem Verwendungszweck „Rückzahlung des Darlehens des D“.

Schließlich wollen die Y-AG sowie die C-KG die Zwangsvollstreckung in das Grundstück Nr. 2 des B betreiben. B wendet ein, es müsse generell berücksichtigt werden, dass D an die X-AG gezahlt habe. Auch müsse die Y-AG anerkennen, dass die C-KG an die X-AG sowie an die Y-AG gezahlt habe. Er – B – habe daher einen Anspruch auf Übertragung der Grundschuld. Auch werde er keine Vollstreckung in sein Grundstück hinnehmen, die über die Absicherung des Darlehens hinausgehe. Ohnehin könne der Y-AG keine Grundschuld zustehen, die den Wert der Forderung bei weitem übersteige. Zudem wendet B ein, die C-KG habe weder eine Grundschuld erworben, noch könne sie den vollen Betrag geltend machen, da ihm die Einreden des D zustünden. Der Vorstand der Y-AG ist der Auffassung, dass die Zahlungen der C-KG nicht dazu führen dürften, dass B gegen ihre Grundschuld eine Einrede in Höhe aller Zahlungen zustehen, da die Y-AG ansonsten in ihren Sicherungsinteressen beeinträchtigt wäre. Auch dürfe die Zahlung des D nicht doppelt berücksichtigt werden. G meint, dass B als neuem Eigentümer sowieso keine Einreden zustünden und diese, selbst wenn sie bestünden, nicht der C-KG entgegengehalten werden könnten. B erwidert, da die C-KG die Grundschuld nicht abgekauft habe, müsse sie die Einreden auch gegen sich gelten lassen.

Aufgabe 2: Können die Y-AG und die C-KG die Duldung der Zwangsvollstreckung von B verlangen?

Bearbeitungshinweise:

1. Bitte gehen Sie in ihrem Rechtsgutachten auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen – gegebenenfalls im Rahmen eines Hilfgutachtens – ein.
2. Die letzte Nachricht des S im Chatverlauf stellt einen „Daumen hoch“ dar.
3. Die Vollstreckung in Aufgabe 1 weist keine formalen Mängel auf. Insbesondere hat eine erneute Klauselumschreibung auf die Z-AG stattgefunden.
4. Der Wert der Grundschuld der X-AG am Grundstück Nr. 2 ist realisierbar.

Formalia:

1. Die Zeichenbegrenzung beträgt **60.000 Zeichen (inkl. Leerzeichen und Fußnoten)**. Hierbei werden das Deckblatt, das Inhaltsverzeichnis und das Literaturverzeichnis nicht mitgezählt. In den Fußnoten dürfen keine inhaltlichen Ausführungen oder Erläuterungen erfolgen. Der Hausarbeit ist ein den Vorgaben des Prüfungsamts entsprechendes Deckblatt **lose** beizulegen. Die zulässige Schriftart ist Times New Roman. Der Zeilenabstand im Fließtext ist auf 1,5 zu stellen, die Schriftgröße auf 12. Der Zeilenabstand für die Fußnoten ist auf 1,0 zu stellen, die Schriftgröße auf 10. Die Seiten der Bearbeitung sind in der Fußzeile zu nummerieren. In der Kopfzeile ist auf jeder Seite der Arbeit die Matrikelnummer anzugeben. Es wird darauf hingewiesen, dass das Nichteinhalten formaler Vorgaben zu Punktabzügen führen kann.
2. Die Hausarbeit ist in ausgedruckter und gebundener Form sowie als elektronische Datei im Word-Format (oder einem vergleichbaren Format, kein PDF!) abzugeben. Maßgeblich für die Korrektur und die Wahrung der Abgabefrist ist allein die gedruckte (also körperliche) Version. Die elektronische Version ist lediglich Annex zur gedruckten Version. Die elektronische Version ist fristgerecht im Abgabebereich auf ILIAS hochzuladen. Dabei muss der Dateiname die Matrikelnummer enthalten. Melden Sie sich hierzu für die Große Übung im Zivilrecht im Wintersemester 2025/2026 auf ILIAS an. **Die elektronische Datei muss bis Mittwoch, 15.10.2025, 14:15 Uhr hochgeladen sein.** Falls es Probleme beim Hochladen der entsprechenden Datei geben sollte, melden Sie sich bei uns und senden uns die Datei per E-Mail an wirecht@jura.uni-freiburg.de.
Bitte beachten Sie: Das Hochladen Ihrer Arbeit auf ILIAS ersetzt nicht die Abgabe Ihrer Arbeit in gedruckter Form; ausschließlich elektronisch eingereichte Arbeiten werden nicht korrigiert!
3. **Die physische Abgabe erfolgt spätestens zu Beginn der ersten Übungsstunde am 15.10.2025 im Raum HS 3219 (Kollegiengebäude III).** Alternativ ist eine Zusendung der Hausarbeit an die Institutsadresse (Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, Institut für Wirtschaftsrecht, Arbeits- und Sozialrecht, Abt. I, Postfach, 79085 Freiburg) möglich. Zur Fristwahrung muss der Briefumschlag einen lesbaren Poststempel tragen, der nicht nach dem 15.10.2025 datiert sein darf. Mobile Briefmarken oder Freistempeler dürfen nicht verwendet werden. Eine Abgabe am Institut ist nicht möglich. In gedruckter Form darf die Hausarbeit nur einmal abgegeben werden. Das doppelte/mehrfache Einreichen der Hausarbeit kann als Täuschungsversuch gewertet werden!
4. Der Arbeit ist die unterschriebene Eigenständigkeitserklärung aus dem ILIAS-Ordner **lose** beizulegen. Um ein anonymisiertes Korrekturverfahren zu ermöglichen, darf Ihr Vor- und Nachname lediglich hierauf vermerkt sein. Die Eigenständigkeitserklärung muss nicht zusätzlich zu dem der Hausarbeit beigelegten Exemplar hochgeladen werden.
5. Die Hausarbeit ist auf der ersten Seite mit der Matrikelnummer zu versehen und am Ende mit der Matrikelnummer zu unterzeichnen.
6. Die Anmeldung auf HISinOne für die Hausarbeit als Prüfung ist ab dem 15.09.2025 bis zum 15.10.2025 24 Uhr möglich.