

Verfügungen über unbewegliche Sachen: Übungsfälle

1. Fall „Heizkörper“

V hatte dem K mehrere Heizkörper für dessen Neubau unter Eigentumsvorbehalt verkauft. Nach einer Anzahlung des K liefert V die Heizkörper zur Baustelle, damit sie dort montiert werden. Bevor es hierzu kommt, veräußert K sein Baugrundstück samt allem Zubehör an die Y, die den Bau fortführt. V verlangt von Y die Herausgabe der Heizkörper; diese lagern weiterhin (nicht montiert und nicht vollständig bezahlt) auf der Baustelle. Zu Recht?

(Vgl. Gottwald, Prüfe dein Wissen - BGB-Sachenrecht, 16. Aufl. 2014, Fall 53)

2. Fall „Vormerkung -- Grundfall“

A verkauft sein Grundstück an K1 durch notariell beurkundeten Kaufvertrag. Die Übereignung des Grundstücks (durch Auflassung und Eintragung) soll in vier Wochen erfolgen. In der Zwischenzeit erhält A von K2 einen höheren Preis für das Grundstück geboten. A verkauft das Grundstück an K2 und übereignet es ihm (durch Einigung und Eintragung im Grundbuch). Wem gehört das Grundstück? Welche Rechte hat K1?

3. Fall „Vormerkungen in Konflikt“

A verkauft sein Grundstück durch notariellen Kaufvertrag an K1; für den Übereignungsanspruch der K1 wird auf Bewilligung des A eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen. Später verkauft A das gleiche Grundstück an K2 (gleichfalls unter Einhaltung der Formerfordernisse); auch zu dessen Gunsten bewilligt A eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch. (D.h. Im Grundbuch sind jetzt zwei Vormerkungen eingetragen: zugunsten der K1 und zugunsten des K2.) Erneut einige Zeit später wird das fragliche Grundstück an K1 übereignet (und zwar durch Auflassung zwischen K1 und A sowie durch Eintragung der K1 als neue Eigentümerin im Grundbuch). Kann K1 die Löschung beider Vormerkungen erreichen? Wenn ja, auf welchem Weg?

(Vgl. Gottwald, Prüfe dein Wissen - BGB-Sachenrecht, 16. Aufl. 2014, Fall 34)

4. Fall „Falsche Eintragung“

B ist fälschlich als Eigentümerin eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen. In Wahrheit ist E der Eigentümer.

Variante A

Die B verkauft das Grundstück an X. Außerdem erfolgen die Auflassung von B an X sowie die Eintragung des X als neuer Eigentümer. Wurde X Eigentümer des Grundstücks? (Dass das Grundbuch unrichtig war, wusste X nicht.)

Variante B

Die B vermietet das Grundstück für 10 Jahre an M. E verlangt von M die Räumung des Grundstücks. Zu Recht? (Dass das Grundbuch unrichtig war, wusste M nicht.)

5. Fall „Versehentliche Löschung“

V ist Eigentümerin eines Grundstücks. Auf diesem Grundstück lastet eine Hypothek zugunsten der Sparkasse S. Diese Hypothek sichert ein Darlehen, das V bei S aufgenommen hatte, aber noch nicht zurückbezahlt hat. Durch ein Versehen des Grundbuchamts (das das Grundstück der V mit einem anderen Grundstück verwechselt) wird die Hypothek gelöscht. Später veräußert V das Grundstück an die E; E hat keine Kenntnis von der Hypothek der S. Besteht die Hypothek noch?