

Hausarbeit im Sachenrecht

Sachverhalt

Eduard ist ins Grundbuch eingetragener Eigentümer eines weitläufigen, landwirtschaftlich genutzten Grundstücks im Taunus (Flurstück 21). Auf dem Grundstück befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit mehreren Gebäuden (Wohnhaus, Scheune) und einer größeren Anzahl an Apfelbäumen.

Am 5.4.2007 schließt Eduard mit seinem unverheirateten Onkel Dennis einen Kaufvertrag über das Grundstück. Bei der notariellen Beurkundung wird versehentlich das Flurstück 12 genannt und im Vertrag niedergelegt, obwohl beide die Übertragung des Flurstücks 21 wollten. Lediglich das Flurstück 21 befindet sich im Eigentum des Eduard. Am 9.7.2007 bewilligt Eduard für das Grundstück (Flurstück 21) eine Vormerkung zu Gunsten des Dennis, die dann auch in das Grundbuch eingetragen wird. In der Folgezeit kommt es weder zur Zahlung des Kaufpreises durch Dennis noch zur Vornahme der Auflassung oder der Stellung eines Antrags auf Eintragung des Dennis ins Grundbuch. Am 1.7.2013 verstirbt Dennis plötzlich. Ein Testament hat er nie errichtet. Eduard ist sich sicher, dass er Dennis einziger Erbe sei. Er geht deshalb davon aus, dass sich die Sache mit der Vormerkung damit erledigt habe. Ihm ist dabei nicht bewusst, dass Dennis eine uneheliche Tochter namens Cornelia hat.

Eduard ist als Investmentbanker in Frankfurt tätig und deshalb nicht in der Lage, das Grundstück selbst zu bewirtschaften. Zeitweise versuchte er sich zwar selbst an der nebenberuflichen Nutzung des Grundstücks, doch schnell wurde Eduard die Doppelbelastung zu viel und so widmete er sich wieder ganz dem Investmentbanking. Die Bewirtschaftung des Grundstücks überlässt er deshalb in der Folgezeit einem Pächter bis zum Ablauf des Jahres 2014. Sein Kollege Stefan hegt seit Langem den Traum, den Bankiersberuf an den Nagel zu hängen und das Grundstück von Eduard zu erwerben. Er spart deshalb bereits seit Jahren. Anfang 2015 hat er endlich die benötigte Summe zusammen. Aufgrund fehlenden Verhandlungsgeschicks schickt Stefan seine Freundin Anna vor, die die „ganze Sache abwickeln“ soll. Am 1.2.2015 schließt Anna im Namen des Stefan mit Eduard beim Notar einen Kaufvertrag über das Grundstück (Flurstück 21) unter Vereinbarung eines Kaufpreises von 500.000 €. Am selben Tag erklären Anna und Eduard vor dem Notar die Auflassung. Den Hinweis des Notars auf die Vormerkung des Dennis wischt Eduard mit Hinweis auf seine Erbenstellung beiseite. Dadurch sei er ja praktisch selbst der Vormerkungsberechtigte und er könne wohl unmöglich sich selbst gegenüber verpflichtet sein. Der Notar gibt sich mit dieser Erklärung zufrieden, weswegen Anna keine Zweifel daran hat, dass sich die Vormerkung damit erledigt hat. Eduard bewilligt anschließend im Grundbuchamt die Eintragung Stefans als Eigentümer und am 1.7.2015 wird Stefan als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Die Vormerkung des Dennis bleibt dabei im Grundbuch eingetragen.

In seiner neuen Position als Grundstückseigentümer lässt Stefan am 8.7.2015 einen neuen Brunnen auf dem Grundstück errichten, was ihn 20.000 € kostet, den Grundstückswert allerdings nur um 15.000 € steigert. Die Bewässerung des Grundstücks war auch ohne den errichteten Brunnen problemlos gewährleistet.

Am 2.8.2015 meldet sich plötzlich Cornelia bei Stefan und bei Eduard. Sie hatte erst vor kurzem – am 1.6.2015 – von ihrer nie mit Dennis verheirateten Mutter erfahren, dass Dennis ihr Vater war und dieser mittlerweile verstorben ist. Die Tatsache, dass Sie Erbin des Dennis ist, kann sie sicher nachweisen. Als Alleinerbin des Dennis will sie nun dessen Erbe antreten. Zwar hat Cornelia für Landwirtschaft nichts übrig, doch sieht sie eine günstige Gelegenheit, nach Abriss aller Gebäude einen kostenpflichtigen Parkplatz auf dem Grundstück zu errichten. Den Plan, das Grundstück umfassend in einen Parkplatz umzuwandeln, verfolgt sie bereits seit ihrer erstmaligen Kenntnis vom Erbfall. Zu diesem Zweck nahm sie direkt Kontakt mit Bauunternehmen auf.

Sie verlangt daher von Eduard die Übereignung des Grundstücks, im Gegenzug bietet sie die Zahlung des am 5.4.2007 zwischen Dennis und Eduard vereinbarten Kaufpreises an. Eduard weist dieses Ansinnen im Hinblick auf seine nunmehr fehlende Eigentümerstellung zurück; jedenfalls sei dieser Anspruch auch schon längst verjährt. Von Stefan verlangt Cornelia die Zustimmung zu ihrer Eintragung als neue Eigentümerin des Grundstücks. Stefan lehnt dies rigoros ab. Er sieht sich als rechtmäßigen Eigentümer des Grundstücks an und will dieses „für kein Geld der Welt“ wieder hergeben. Von der Vormerkung habe er selbst nie etwas gehört und für eine Einsicht ins Grundbuch habe er nie die Zeit gefunden. Selbst im unrealistischen Fall, dass Cornelia recht habe, wolle er vorher jedenfalls die 20.000 € für den Brunnen erstattet bekommen.

Ungeachtet der Scherereien mit Cornelia veräußert Stefan am 8.8.2015 vom Grundstück gesammelte Äpfel im Wert von 500 €. Zudem lässt er die einsturzgefährdete Scheune für 5.000 € reparieren. Gefahr für Leib, Leben oder Eigentum einer Person außer Stefan selbst ging von dem Verfall der Scheune nicht aus. Cornelia verlangt nun auch noch die Herausgabe von 500 € für die veräußerten Äpfel. Stefan verlangt im Gegenzug zusätzlich die Reparaturkosten in Höhe von 5.000 € für die Scheune.

Fallfragen:

1. Hat Cornelia gegenüber Eduard einen Anspruch auf Übereignung des Grundstücks (Flurstück 21)?
2. Welche Ansprüche hat Cornelia gegenüber Stefan?

Bearbeitervermerk:

- **Bearbeitungszeit: 9.7.2015 - 12.10.2015**
Abgabe **bis spätestens zum 12.10.2015 12 Uhr** im Sekretariat (Raum HoF 4.23a) oder per Post (Poststempel spätestens vom 12.10.2015)
- **Begrenzung des Umfangs: maximal 45 000 Zeichen** inklusive Leerzeichen und Fußnoten, exklusive Deckblatt, Literaturverzeichnis, Gliederung
- **Korrekturrand: 7 cm rechts**
- Abgabe sowohl als Ausdruck auf Papier als auch in elektronischer Form
- **Elektronische Fassung** (zusätzlich zur Papierfassung):
Als Word-Dokument (nur in dieser Form kann die Arbeit akzeptiert werden) hochladen (ohne Deckblatt, Gliederung und Literaturverzeichnis) in das E-Center des Fachbereichs: <https://www.jura.uni-frankfurt.de/e-center/login.php>.
(Anfragen zum E-Center nur an das Dekanat, nicht an den Lehrstuhl. Der Lehrstuhl hat keinen Zugang zum E-Center.)
Zum Hochladen ist ein Account beim Hochschulrechenzentrum erforderlich.