

Hausarbeit im Sachenrecht

AUSGANGSFALL

E ist Eigentümer eines Grundstücks an der Spree. Im Januar 2018 kommt E in Geldnöte und wendet sich an die Bank B. Mit dieser schließt E im selben Monat einen Darlehensvertrag über 100.000 Euro ab. E und B vereinbaren, dass zur Sicherung eine Grundschuld an Es Grundstück in Form einer Briefgrundschuld bestellt werden soll. Die beiden vereinbaren, dass die Grundschuld ausschließlich der Sicherung der Darlehensforderung dienen und deswegen von Bestand und Klagbarkeit der Forderung abhängen soll. Es ist außerdem vereinbart, dass die Darlehenssumme nach drei Jahren zurückzuzahlen ist. Die von E bewilligte Grundschuld wird im Grundbuch eingetragen und B der Brief ausgehändigt.

Drei Jahre später, die Darlehenssumme ist noch nicht zurückgezahlt, trifft E auf S, die als Bauträgerin großes Interesse am Erwerb des Grundstücks hat. Sie werden sich zum Preis von 750.000 EUR einig und schließen einen notariell beurkundeten Kaufvertrag, der unter anderem folgende Vereinbarung enthält:

§ 9 Bedingung

"Auf dem Grundstück ist ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Eine entsprechende Baugenehmigung muss bis zum 31.12.2023 vorliegen."

Der Anspruch der S auf Übertragung des Eigentums am Grundstück wird durch eine Vormerkung im Grundbuch gesichert. Im Jahr 2022 wird die Grundschuld versehentlich aus dem Grundbuch gelöscht.

S leitet alle notwendigen Schritte ein, um die Genehmigung zum Bau eines Mehrfamilienhauses zu erhalten. Zudem sucht S nach einem Käufer für das Grundstück samt vorgesehener Bebauung. Im März 2023 findet S die K und schließt mit ihr einen Bauträgervertrag. Wie im Vertrag vereinbart tritt S der K ihren Anspruch gegen E aus dem Kauf des Grundstücks ab.

Im Juni 2023 wird im Grundbuch gem. § 53 I GBO von Amts wegen ein Widerspruch eingetragen, nachdem B dem Grundbuchamt ihren Grundschuldbrief vorgelegt hat. Im Juli 2023 lässt E das Grundstück an S auf, die Grundbucheintragung der S als Eigentümerin erfolgt im November 2023. Im Januar 2024 wird die Baugenehmigung erteilt und S übereignet das Grundstück an K, so dass am Ende K als Eigentümerin im Grundbuch steht.

S bezweifelt inzwischen die Wirksamkeit ihres eigenen Grundstückskaufs von E aufgrund der verspätet erteilten Baugenehmigung. Im Hinblick auf den zugunsten von B eingetragenen Widerspruch geht K ihrerseits den Dingen nach und erfährt, dass S von der Grundschuld wusste. Nichtsdestotrotz zweifelt sie am Bestand der Grundschuld, schließlich habe sie auf die Vormerkung vertraut.

Prüfen Sie mögliche Ansprüche der K gegen B.

ABWANDLUNG 1

Wie im Ausgangsfall, jedoch wird die Grundsuld nicht gelöscht und K erwirbt das Eigentum unmittelbar von E. Die B verkauft die Darlehensforderung gegen E an die X Bank. In diesem Zusammenhang tritt B der X schriftlich alle Rechte gegen E persönlich und aus der Grundsuld ab und überreicht ihr den Grundschuldbrief. Über Einzelheiten der Sicherungsvereinbarung erfährt die X nichts, eine Eintragung im Grundbuch erfolgt ebenso wenig.

Im Januar 2025 tritt die X zunächst an E heran und fordert die Rückzahlung der Darlehenssumme. E verweigert die Zahlung, das Ganze liege mittlerweile zu weit zurück. Hierauf erhebt X Klage gegen K, die dieser am 28. Januar 2025 zugestellt wird. K will sich gegen die Klage verteidigen, denn es könne doch nicht sein, dass X nach erfolglosem Vorgehen gegen E nunmehr gegen sie durchkomme.

Kann X erfolgreich gegen E und/oder K vorgehen?

ABWANDLUNG 2

E hat an seinem Grundstück an der Spree weder eine Grundsuld bestellt, noch das Eigentum übertragen. Er hat es 2015 im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben. Sodann hat er es mit einem Haus bebauen lassen und nutzt es seither als Familienwohnsitz. Außerdem hat er eine Bootsanlage an der Spree angebaut und nicht unbeachtliche Zusatzeinnahmen durch die Vermietung von Booten erzielt, die er jährlich für einen großen Familienurlaub in einem Luxus-Skiresort ausgegeben hat.

Es stellt sich heraus, dass die eigentliche Eigentümerin des Grundstücks die P ist. Die wahre Eigentumslage wird im Jahr 2024 im Rahmen eines zuvor unbekanntes Testaments aufgedeckt. E holt im Januar 2025 die – rechtlich zutreffende – Auskunft ein, dass die unrechtmäßige Zwangsversteigerung ihm nicht zum Eigentum am Grundstück verholfen und auch sonst für ihn keine rechtlichen Wirkungen entfaltet hat.

Hierauf räumt E das Grundstück. Zusätzlich verlangt P von E den Abriss des Hauses. Die Bootsanlage möchte sie dagegen gerne behalten. Diese könne E ohnehin nicht sinnvoll verwenden, da sie passgenau für den Seezugang des Grundstücks angefertigt worden sei. Andererseits verlangt sie Ersatz für die Nutzung des Grundstückes als Wohnsitz sowie die Einnahmen aus dem Bootsverleih. E verlangt dagegen den Ersatz seiner Kosten für den Hausbau. Die Bootsanlage will er abbauen, weil er sie der P nach all dem Ärger nicht gönnt.

Bestehen die Ansprüche von P und E?

Bearbeitungsvermerk: Die Bearbeitung sollte alle mit der Schilderung des Sachverhalts aufgeworfenen Rechtsfragen umfassen. Auf die Möglichkeit hilfsgutachterlicher Prüfung wird gesondert hingewiesen.