



Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene WS 2010/11

Ferienhausarbeit

Sachverhalt

Grundstücksspekulant G hat im Frühjahr 2009 gerüchteweise gehört, dass in seiner südbadischen Heimatgemeinde auf einem ca. 1 ha großen Teilstück eines Grundstücks des Landwirts L ein neues Baugebiet erschlossen werden soll. Da er in der Gemeinde bekannt ist wie ein bunter Hund und L den Braten riechen könnte, kommt G mit seinem im Ruhestand lebenden Freund F überein, dass dieser das Grundstück von L kaufen soll. Dabei wird lose über eine Weiterveräußerung von F an G mit 10 % Aufschlag geredet, wenn G für das Grundstück maximal 50.000 Euro zahlen muss.

Als F bei L vorstellig werden will, trifft er nur noch dessen Witwe W, die sehr am Verkauf interessiert ist. Dass sie nach dem plötzlichen Tod von L in dessen Schreibtischschublade ein handschriftliches Testament, in dem eine Dame D als Erbin eingesetzt worden war, gefunden und sofort vor Wut zerrissen hatte, verschweigt W wohlweislich. F einigt sich mit W schnell auf einen Kaufpreis von 20.000 Euro, der dem Bodenrichtwert von zwei Euro pro m² bei Grünland entspricht. Auf die genaue Größe des Grundstücks soll es allerdings nicht ankommen. F hat jedoch eine Idee: Wenn im Kaufvertrag 40.000 Euro als Kaufpreis beurkundet werden, kann er das Grundstück leicht für 44.000 Euro an G weiterveräußern. Um die zunächst skeptische W für seine Idee zu gewinnen, schlägt F vor, ihr 30.000 Euro zu zahlen. So könne man sich den „Gewinn“ teilen.

Mit diesem Plan gehen F und W am 30. April 2009 zu Notar N. Auf dessen Nachfrage nach dem Grundbuchstand erklärt W wahrheitsgemäß, dass nach wie vor L im Grundbuch eingetragen sei, ihr aber ein Erbschein erteilt worden sei, der sie als gesetzliche Alleinerbin von L ausweise. Mit dieser Aussage gibt sich F zufrieden und bittet um sofortige Beurkundung. N weist noch darauf hin, dass die verkaufte Teilfläche erst vermessen werden muss, damit der Kaufvertrag dinglich vollzogen werden kann. Daher wird zunächst nur der Grundstückskaufvertrag zum Preis von 40.000 Euro beurkundet. Trotzdem bezahlt F sofort nach dem Termin 30.000 Euro bar an W und lässt sich eine Quittung über 40.000 Euro geben, damit W nicht später auf die Idee kommt, den beurkundeten Kaufpreis zu verlangen. Die Teilung des Grundstücks und die Anlage des neuen Grundbuchblatts erfolgen dagegen erst Ende August 2009.

Als W im September 2009 beim Kaffeeklatsch von ihrem Coup erzählt, hält ihr eine Nachbarin vor, der Preis sei schlecht, weil auf dem Gelände doch gebaut werden solle; das habe letzte

Woche in der Zeitung gestanden. Ab jetzt überschlagen sich die Ereignisse: W schreibt am 10. September 2009 an F, sie fühle sich betrogen und an nichts mehr gebunden, und verkauft das Grundstück wiederum unter Hinweis auf den Erbschein an Investor I zum Preis von 100.000 Euro. N beurkundet am 21. September 2009 den Kaufvertrag nebst Auflassung. Dabei weist N darauf hin, dass für den Grundbuchvollzug der Erbschein dem Grundbuchamt vorgelegt werden muss. Auf Wunsch von W und I stellt N aber schon am 23. September 2009 in deren Namen den Antrag, I als Eigentümer im Grundbuch einzutragen. Eine Ausfertigung des Erbscheins reicht N am 2. Oktober 2009 nach.

Auch F, der das Schreiben von W vom 10. September 2009 erst nach dem Urlaub am 19. September 2009 gelesen hat, reagiert sofort und erwirkt am 23. September 2009 per einstweiliger Verfügung gegen W eine Anordnung zur Eintragung einer Auflassungsvormerkung und ein Eintragungersuchen, das am 24. September 2009 beim Grundbuchamt eingeht.

Am 5. Oktober 2009 meldet sich D bei W und legt eine Kopie des Testaments vor, die ihr L zur Sicherheit überlassen hatte. W gibt die Vernichtung des Testaments zu und beichtet auch den Vertrag mit I. D setzt sofort ein Schreiben an I auf, dem sie eine Kopie des Testaments und ein „Geständnis“ von W beilegt, und verlangt den Verzicht auf alle Rechte an dem Grundstück. I schreibt am 10. Oktober 2009 zurück, ihn gehe das nichts an, weil er von dem Testament nichts gewusst habe.

Am 29. Oktober 2009 trägt das Grundbuchamt zunächst I als Eigentümer des Grundstücks und am 30. Oktober 2009 die Auflassungsvormerkung zugunsten von F ein. Am 31. Oktober 2009 einigen sich G und F über den Verkauf des Anspruchs aus dem Kaufvertrag mit W zum Preis von 44.000 Euro. Auf die Rückseite der Ausfertigung des von N beurkundeten Kaufvertrags schreibt F daher folgenden, von beiden unterschriebenen Text: „Hiermit verkaufe ich, F, die Ansprüche aus diesem Vertrag an G zum Preis von 44.000 Euro und erkläre, den Betrag dankend erhalten zu haben.“ Anschließend reist F sofort in sein Winterquartier nach Florida.

I bestellt schließlich am 30. Dezember 2009 zugunsten der Kreditanstalt K zur Besicherung eines Investitionskredits eine Sicherungsgrundschuld über 100.000 Euro, die am 15. Januar 2010 ins Grundbuch eingetragen wird. Beim Notar unterwirft sich I außerdem der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Urkunde.

Als F schließlich im März nach Hause zurückkommt, findet er zum einen ein Schreiben des Grundbuchamtes, wonach am 1. März 2010 der Zwangsversteigerungsvermerk zugunsten von K ins Grundbuch eingetragen worden ist. Zum anderen hat D durch Grundbucheinsicht auch von dem Kaufvertrag von W und F vom 30. April 2009 erfahren und auch F unter Vorlage einer Kopie des Testaments und des „Geständnisses“ von W zum Verzicht auf alle Rechte an dem Grundstück aufgefordert. Vor Schreck informiert F sofort seinen Freund G. G bittet seinerseits Rechtsanwalt R um ein Gutachten, wie sich seine Rechtslage gegenüber W, D, I und K darstellt und ob man etwas gegen die Zwangsvollstreckung durch K unternehmen könne.

Aufgabe:

Das erbetene Rechtsgutachten ist zu erstaten. Dabei soll nach Möglichkeit eine für G günstige Rechtsposition aufgebaut werden.

Bearbeitervermerke:

In dem Gutachten sind die aufgeworfenen Rechtsfragen gegebenenfalls hilfsgutachterlich zu erörtern. Der Grundstückskaufvertrag bedurfte keiner Grundstücksverkehrsgenehmigung.

Der Text des Gutachtens darf einen Gesamtumfang (mit Fußnoten!) von 60.000 Zeichen (mit Leerzeichen!) nicht übersteigen. Textteile, die diesen Umfang überschreiten, gelten als nicht geschrieben. Es ist ein Korrekturrand von 1/3 vorzusehen. Die Arbeit ist in Papierform und in elektronischer Fassung (Word-Datei auf CD-Rom) einzureichen.

Dem Gutachten sind der Aufgabentext (ohne die hiesigen Hinweise), eine Gliederung und ein Literaturverzeichnis beizufügen. Die gesamte Hausarbeit ist auf der letzten Seite mitsamt der Versicherung zu unterschreiben, dass sie selbständig angefertigt wurde und dass andere Quellen und Hilfsmittel als die angegebenen nicht benutzt worden sind. Außerdem ist zwingend (!) die selbst zu ermittelnde Zeichenzahl anzugeben. Signifikante Abweichungen können einen Täuschungsversuch darstellen.

Abgabe:

Die Abgabe hat zu erfolgen

- in der ersten Übungsstunde am Freitag, den 15. Oktober 2010, 9.15 Uhr, NUni 13
- bis 11.00 Uhr in Raum 134 des Instituts für Bürgerliches Recht, Arbeitsrecht und Insolvenzrecht, Friedrich-Ebert-Anlage 6-10 oder
- per Post (**Poststempel bis 14. Oktober 2010; kein Freistempeler**) an Herrn Thomas Ludwig, Institut für Bürgerliches Recht, Arbeitsrecht und Insolvenzrecht, Friedrich-Ebert-Anlage 6-10, 69117 Heidelberg.