

Übung im Zivilrecht 2. Hausarbeit

X ist Eigentümer eines Grundstücks, das mit einer Lagerhalle und einer Garage bebaut ist. Das Grundstück hat X an Baustoffhändler M vermietet, der in der Lagerhalle zur Weiterveräußerung vorgesehene Baumaterialien einlagert. Die Garage nutzt M für sein Lieferfahrzeug.

Nach Abschluss des Mietvertrags nimmt M einen Betriebsmittelkredit bei der Bank B auf. Als Sicherheit übereignet er B – der bekannt ist, dass M das Grundstück nur gemietet hat – sein Lieferfahrzeug sowie „sämtliche Baumaterialien, die sich derzeit in der Lagerhalle befinden oder künftig dorthin verbracht werden“. Der Besitz an den von der Übereignung erfassten Gegenständen wird M belassen. M nutzt das Lieferfahrzeug im Folgenden wiederholt für Auslieferungen bei seinen Kunden.

X verkauft und übereignet das Grundstück in der Folgezeit wirksam an V. Der Eigentümerwechsel wird M mitgeteilt, der die Miete daraufhin an V zahlt. Bald darauf gerät M mit der Rückzahlung der Kreditraten an B und mit den Mietzahlungen jeweils in Höhe von 20.000 € in Rückstand. B lässt deshalb im Einklang mit ihren vertraglichen Vereinbarungen mit M und mit dessen Einverständnis das Lieferfahrzeug sowie die in der Halle gelagerten Baumaterialien abtransportieren (Gesamtwert aller Gegenstände: 18.000 €), um sie zu verwerten. Die Baumaterialien waren zwar sämtlich nach der Sicherungsübereignung an B, jedoch zum Teil erst nach der Übereignung des Grundstücks an V in die Halle verbracht worden. Weitere Wertgegenstände des M gibt es auf dem Grundstück nicht. M räumt danach das Grundstück, ohne die Mietrückstände zu tilgen. Als V von dem Abtransport des Sicherungsguts erfährt, erhebt er umgehend Klage gegen B auf Herausgabe der Gegenstände.

In der Folgezeit verhandelt V mit K über den Verkauf des Grundstücks. Weil K sich zunächst nicht entscheiden will, macht V dem K formgerecht ein auf sechs Monate befristetes Verkaufsangebot. Zur Sicherung des Übereignungsanspruchs des K aus dem Kaufvertrag bewilligt V eine Vormerkung zugunsten von K, die anschließend ins Grundbuch eingetragen wird.

Zwei Monate später veräußert V das Grundstück an D, weil D ihm einen höheren Kaufpreis dafür bietet. Nach formgerechtem Abschluss des Grundstückskaufvertrags und Auflassung wird D als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Unmittelbar nach der Übergabe des Grundstücks lässt D für 10.000 € das zwischenzeitlich undicht gewordene Dach der Lagerhalle ausbessern.

Als K kurz darauf von der Veräußerung an D erfährt, nimmt er das Verkaufsangebot des V form- und fristgerecht an. Er verlangt von V die Übereignung des Grundstücks sowie von D unter Berufung auf seine Vormerkung die Zustimmung zur Umschreibung des Grundbuchs. D ist dazu nur unter der Voraussetzung bereit, dass K ihm die Kosten für die Dachreparatur ersetzt. K lehnt dies ab, da er die Halle ohnehin abreißen lassen wollte. Noch während der Verhandlungen zwischen K und D verursacht der Angestellte A des D fahrlässig ein Feuer auf dem Grundstück, durch das die Garage stark beschädigt wird. Ob A von D sorgfältig ausgesucht und überwacht wurde, lässt sich nicht zweifelsfrei feststellen.

Frage 1: Welche Ansprüche hat V gegen B?

Frage 2: Kann K von V die Übereignung des Grundstücks verlangen, wenn D nicht zur Mitwirkung bereit ist?

Frage 3: Hat K gegen D einen durchsetzbaren Anspruch auf Zustimmung zur Umschreibung des Grundbuchs?

Frage 4: D gibt das Grundstück an K heraus, ohne die Schäden an der Garage zu beseitigen. Kann K von D die für die Reparatur erforderlichen Kosten ersetzt verlangen?

Bearbeitervermerk

- **Auf Vorschriften des StGB ist nicht einzugehen.**

- **Abgabetermin** ist der **7. April 2015!**. Die Arbeit kann persönlich am 7. April 2016 **im Sekretariat** von Univ.-Prof. Dr. Bachmann (Raum 320) in der Zeit von 10 – 15.30 Uhr abgegeben werden. Bei **Übersendung per Post** an Arbeitsbereich Prof. Bachmann, FB Rechtswissenschaft, Van't-Hoff-Str. 8, 14195 Berlin, muss der **Poststempel spätestens vom 7. April 2015** stammen, Arbeiten mit einem Poststempel vom 8. April 2015 oder später werden nicht korrigiert.

- Der **Text der Arbeit** (dabei nicht mitzuzählen: Deckblatt, Sachverhalt, Gliederung, Literatur- und ggf. Abkürzungsverzeichnis) soll **25 Schreibmaschinenseiten** (Text Schriftgrad 12 und 1,5-zeilig, Fußnoten Schriftgrad 10 und 1-zeilig, Korrekturrand links mindestens 7 cm, Seitenränder rechts, oben und unten mindestens 1,5 cm) nicht überschreiten.

- Die Arbeit ist zunächst nur in „Papierform“ abzugeben. Wir behalten uns aber vor, im Verdachtsfall (Plagiat, unerlaubte Zusammenarbeit) eine **elektronische Fassung der Arbeit** anzufordern. Bitte bewahren Sie diese Fassung daher unbedingt auf!!