
Wiederholungs-Hausarbeit im Sachenrecht: Sachverhalt

V ist Eigentümerin eines mit einer Wohnimmobilie bebauten Grundstücks und steht so auch im Grundbuch. Die Bebauung besteht in einem Mietshaus mit insgesamt zehn Wohnungen. Im Grundbuch ist als Voreigentümerin richtig E eingetragen. V hatte ein größeres Geldvermögen geerbt und dafür schnell eine sichere Anlage in „Betongold“ gesucht. Im Zuge der Verhandlungen mit E hatte V, um keine Überraschungen zu erleben, das Gebäude vom Keller bis zum Dach auf Baumängel untersuchen lassen, was sie sich 30.000 EUR kosten ließ. Als Kaufpreis vereinbarten beide am Ende 5 Mio EUR.

V vermietet eine der Wohnungen mit drei Zimmern neu für 1.800 EUR im Monat an M. Ohne Rücksprache mit V schleift M die Dielen ab, was der Wohnung eine ungeahnt wunderbare Anmutung verleiht. Anschließend möchte sie von V Ersatz für die Miete der Schleifmaschine und für den Werklohn des Schleifers in Höhe von insgesamt 4.000 EUR. Nachdem sich V davon überzeugt hat, dass der Abschleiß fachgerecht ausgeführt wurde, überweist sie M einen Betrag in Höhe von 2.000 EUR, der der Werterhöhung entspricht. Kurze Zeit später gewinnt sie aus der Ratgeberliteratur für Vermieter den Eindruck, dass sie vielleicht auch dazu nicht verpflichtet war.

Zudem erfährt V, dass M für sechs Monate ein Zimmer an U untervermietet hat für eine Miete von monatlich 1.000 EUR. Die Untervermietung war M jedoch nach dem Formularmietvertrag verboten. V verlangt von M die Einnahmen. Sie kann sich nicht vorstellen, dass das bürgerliche Recht in solcher Konstellation dem Mieter die unberechtigt erzielten Einnahmen wirklich belässt.

Der geschilderten Unstimmigkeiten ungeachtet bespricht M mit V anschließend den Einbau einer Küche, die aufgrund des winkeligen Schnitts des Küchenraums passgenau eingesetzt werden müsste. V erklärt sich mit dem Einbau einverstanden, schließt aber diesmal von vorneherein jeden Ersatz in diesem Zusammenhang aus. M baut die Küche ein.

Frage 1: Kann V von M die geleistete Zahlung für den Abschleiß und die Untermieten verlangen?

Vor Verkauf und Veräußerung an V hatte E das Grundstück für den von einem Gutachter richtig geschätzten Marktwert i.H.v. 4,5 Mio EUR formwirksam an K verkauft. Zugunsten von K wurde im Grundbuch eine Vormerkung eingetragen. Ihre Forderung gegen E aus dem Kaufvertrag verkaufte K weiter an ihre Schwester Z und trat die Forderung auch ab. An die hätte E aber nicht verkauft, weil sie, wie sie K gegenüber auch ausführlich entfaltet hatte, unbedingt an eine Familie mit Kindern verkaufen wollte, was sowohl auf K und später auch auf V zutraf. Als E von der Abtretung an Z erfuhr, verweigerte sie die Übereignung und erklärte vorsorglich den Rücktritt vom Kaufvertrag.

Erst hierauf verkaufte E das Grundstück ein zweites Mal, eben an V. Monate später wird E vonseiten einer rechtskundigen Freundin mitgeteilt, dass das womöglich nicht rechtens gewesen sei und Z wahrscheinlich Ansprüche geltend machen könnte. Hierdurch beunruhigt kontrolliert E noch einmal die Transaktion mit V in allen Einzelheiten. E stellt zu ihrer Erleichterung fest, dass immerhin der Kaufvertrag mit V von ihrer Mitarbeiterin A geschlossen worden war, deren Vollmacht seinerzeit noch

keine Rechtsgeschäfte über Grundstücke erfasste. Sie meint, so können sie alles rückgängig machen, wenn Z an sie heranträte.

Frage 2: Könnte E das Grundstück von V herausverlangen, und zwar ohne Gegenansprüche Vs gewärtigen zu müssen?

Frage 3: Welche Ansprüche könnte Z geltend machen, um Eigentümerin zu werden? Käme sie alternativ an den Mehrerlös aus Es Zweitverkauf an V iHv 500.000 EUR heran?

Frage 4: Muss M damit rechnen, dass sie die Wohnung räumen muss, wenn Z Eigentümerin werden würde? Könnte M dann ihrerseits Gegenansprüche wegen der eingebauten Küche geltend machen?

Bearbeitungsvermerk

Es ist auf alle durch den Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen gegebenenfalls hilfsgutachterlich einzugehen.