



# Vorblatt (Wiederholungs-)Hausarbeit

## Sachenrecht

WiSe 2022/2023

Anfangsbuchstabe Name:

Anfangsbuchstabe Vorname:

Fachsemester:

Matrikelnr.:

Ausgabe: 14.02.2023

Abgabe: 14.04.2023, bis 23:59 Uhr per E-Mail an [ha-sachenrecht@rewiss.fu-berlin.de](mailto:ha-sachenrecht@rewiss.fu-berlin.de)

## Sachverhalt der Wiederholungs-Hausarbeit im Sachenrecht WS 2022/23

Seitdem Helmut Schnüffel (S) im April 2021 in Rente gegangen ist, quält ihn die Langweile. Also beginnt S Recherchen über das Nachbargrundstück anzustellen, welches lange Zeit dem amerikanischen Investor Andrew Fillmore (F) gehörte und 2020 an die Isabella Real Estate AG (I) verkauft wurde. Irgendetwas scheint dem S dabei nicht ganz sauber gewesen zu sein. Als er unter einem Vorwand Einsicht in das Grundbuch nimmt, staunt er nicht schlecht: er selbst ist als Eigentümer des Nachbargrundstücks eingetragen. Er geht richtigerweise davon aus, dass er versehentlich anstelle der I in das Grundbuch eingetragen wurde. Als sich S am darauffolgenden Wochenende mit seinem besten Freund Bruno Müller (M) in der Kneipe „Zur Pferdetränke“ trifft, erzählt S ihm von seinem „Glück“. M, der ebenfalls seit einem Jahr in Rente ist und noch ein Projekt für seinen Ruhestand braucht, bietet dem S daraufhin freudestrahlend an, ihm das Grundstück abzukaufen. Er möchte darauf ein Mehrfamilienhaus errichten und von dessen Mieteinnahmen seine Rente aufbessern. Dass er wisse, dass das Grundstück sich als „Glücksfall“ des S darstelle, werde nie jemand erfahren. Die beiden einigen sich auf einen Kaufpreis von 300.000€. Der Kaufvertrag wird am 30.12.2021 notariell beurkundet. S bewilligt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung für M. Diese wird am 17.1.2022 ins Grundbuch eingetragen.

Nach einem Monat haben sich die Pläne des M jedoch geändert. Also sucht er nach einem Käufer und findet diesen in der wohlhabenden Künstlerin Gwendolin Becker (B). Nachdem B an M den Kaufpreis gezahlt hat, tritt M der B seinen Übereignungsanspruch aus dem Kaufvertrag gegen S am 19.4.2022 ab. Bei einem Notartermin am 22.4.2022 einigen sich S und B über den Eigentumsübergang an B.

Die Beteiligten wissen nicht, dass der Wirt der „Pferdetränke“, Wilhelm Wampe (W), das Gespräch zwischen S und M belauscht hat. Über drei Ecken kennt er die Familie Fillmore und kontaktiert F. Da W jedoch aus berufsethischen Gründen an die „Schweigepflicht des Kneipenwirts“ glaubt und vor allem S nicht als Stammkunden verlieren will, erzählt er dem F nur von der fehlerhaften Grundbucheintragung des S, erwähnt das Gespräch zwischen S und M jedoch nicht.

F erwirkt daraufhin einen Widerspruch gegen die Eintragung des S, der am 20.5.2022 eingetragen wird. Die B, die weiter fest an ihr Recht glaubt, stellt am 23.5.2022 unter Einreichung aller erforderlichen Unterlagen einen Antrag auf Eigentumseintragung beim zuständigen Grundbuchamt. Daraufhin wird sie am 13.7.2022 als neue Eigentümerin des Grundstücks eingetragen. Aufgrund unerwarteter größerer gesundheitlicher Probleme kümmert sich der F zunächst nicht weiter um den Fall.

B ist sich sicher, nun Eigentümerin geworden zu sein und nimmt das Grundstück in Besitz. Sie will auf dem Grundstück ein Haus errichten, vor allem ist ihr aber ein schöner Garten wichtig. Für diesen entdeckt sie eines Tages im Vorbeifahren auf einem Privatgrundstück eine abstrakte Skulptur aus massivem Holz, die ihr auf Anhieb gut gefällt und die sie auch als ein 2021 erschaffenes Originalwerk des Künstlers „Thanatos“ (T) (Wert: 10.000€) erkennt. Zufällig steht die 16jährige Emma Dunberg (D), deren Eltern ihr diese Skulptur als Geldanlage im März 2022 geschenkt und in ihrem Garten aufgestellt haben, daneben. Damit die Skulptur nicht komplett der Witterung ausgesetzt ist, ist sie von einem telefonzellengroßen Glaskasten umgeben, der ebenso wie die Skulptur mit einem Betonfundament im Boden fest verankert ist. B hält D für volljährig und verhandelt mit ihr. Die D geht davon aus, dass die Skulptur eine gut gemachte Kopie ist und erklärt sich gerne bereit, diese zu verkaufen. Sie interessiert sich nur für Originale. Bei den Preisverhandlungen verspricht sie sich und fordert

7.000€ statt 8.000€. B schlägt ein und lässt die Skulptur von ihren Mitarbeitern am kommenden Tag ausmeißeln und zusammen mit der Glaskonstruktion in den als Garten geplanten Bereich des Grundstücks einbetonieren. Dies gelingt, ohne dass die Skulptur dabei Schaden nimmt. T hat die Skulptur aus Holz geschnitzt, das er dem Ulrich Ehrlich (E) abgekauft hat. Zu diesem Zeitpunkt wusste T nicht, dass E das Holz von dem Holzgroßhändler Klaus Zucker (Z) im Oktober 2021 gestohlen hatte.

Nach einiger Zeit muss B feststellen, dass sie sich bei dem Hausbau finanziell übernehmen wird. Bereits für die Planung musste sie bei der Y-Bank (Y) ein Darlehen in Höhe von 100.000€ aufnehmen, für das sie zu deren Gunsten am 9.9.2022 eine Briefhypothek in gleicher Höhe in das Grundbuch hat eintragen lassen. Als dieses Geld jedoch auch nicht reicht, verkauft sie das Grundstück schließlich unter Beibehaltung der Belastung für 200.000€ an Klaus Lampe (L). Der Kaufvertrag wird am 15.12.2022 notariell beurkundet. B bewilligt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung für L. Diese wird am 3.1.2023 ins Grundbuch eingetragen. B nutzt das Grundstück zunächst weiter.

W kann es nicht lassen und erzählt F schließlich doch von dem Gespräch zwischen S und M. F, der mittlerweile genesen ist, ist außer sich und erwirkt einen Widerspruch gegen die Eintragung der B, der am 20.1.2023 eingetragen wird. Zudem macht er Ausgleichsansprüche gegen B geltend.

Auch melden sich die Eltern der D bei B. Als diese nämlich von einer längeren Reise zurückkehren und das Fehlen der Skulptur bemerken, verweigern sie die Zustimmung zu dem Geschäft ihrer Tochter und fordern die Skulptur zurück. Im Gespräch mit der Tochter erfahren sie auch von dem versehentlich zu niedrig angegebenen Kaufpreis und von der fehlerhaften Annahme ihrer Tochter, dass es sich bei der Skulptur um eine Kopie handele. Auch diese Umstände, so erklären sie gegenüber der B, berechtigten sie zu einer Rückforderung.

Schließlich macht Z Ansprüche gegen T geltend.

**Wie ist die Rechtslage hinsichtlich der geltend gemachten Ansprüche?**