

---

## Hausarbeit im Sachenrecht: Sachverhalt

Die Stadt S kann ein historisches Gebäude auf einem Grundstück in zentraler Lage nicht mehr selbst unterhalten und auch die gebotene Sanierung nicht finanzieren. Sie verkauft darum das Grundstück an den Investor I zum Preis von 6 Mio EUR. Der soll auch binnen fünf Jahren die Sanierung des Gebäudes leisten.

In diesem Zusammenhang enthält der Kaufvertrag, den S entworfen hat, noch folgende Abrede:

„I verpflichtet sich, das Grundstück nicht zu veräußern und nicht zu belasten. Ausgenommen ist die Belastung mit Pfandrechten zur Sicherung von Forderungen von Bauunternehmen. Bei Verstoß gegen die Veräußerungs- und Belastungsverbote kann S zurücktreten.“

Der Kaufvertrag wird notariell beurkundet, ebenso die Auflassung, es erfolgt die Umschreibung im Grundbuch. Zudem erklärt I die Bewilligung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung, die anschließend ebenfalls im Grundbuch eingetragen wird.

I saniert das Gebäude für 1,5 Mio EUR. Zur Sicherung der Forderungen von Bauunternehmen gegen I wird eine Grundschuld zugunsten von B bestellt und eingetragen (100.000 EUR), sowie eine Hypothek zugunsten von C (500.000 EUR), die Erteilung von Briefen wird ausgeschlossen. In der Folge verkauft M, ein Mitarbeiter der C, die Forderung an D, allerdings ohne die erforderliche Vollmacht, und erklärt auch die Abtretung an D. Die Abtretung wird im Grundbuch eingetragen.

Außerdem schließt I mit P einen schriftlichen Pachtvertrag zum Betrieb eines Cafés im sanierten Gebäude. Im Nachfeld einigen sich beide mündlich auf eine Befristung des Vertrags von fünf Jahren ab Inbetriebnahme, die alsbald nach Vertragsschluss erfolgt.

Schließlich belastet I das Grundstück mit einer Grundschuld zur Sicherung eines Darlehens über 800.000 EUR bei X, das mit der Sanierung des Gebäudes nichts zu tun hat.

S erklärt den Rücktritt unter Verweis auf die Belastung zugunsten von X. I ist hingegen der Auffassung, dass die entsprechende Abrede unwirksam sei, weil sie seine Verfügungsbefugnis betreffe. Andernfalls will I im Gegenzug wenigstens die Kosten für die Sanierung zurück und hofft dabei auch auf das Sachenrecht.

**Frage 1:** Welche Ansprüche kann S gegen I allein aus dem Rücktritt herleiten? Kann I seinerseits Ansprüche gegen S geltend machen, die er etwaigen Ansprüchen entgegenhalten kann?

**Fortsetzung:**

S ist im Zuge des vorigen wieder Eigentümer geworden ist, sämtliche Belastungen bestehen allerdings fort. Nun will S sämtliche Grundpfandrechte Dritter beseitigen und auch den Pachtvertrag loswerden. S zahlt an B 100.000 EUR und an D 500.000 EUR. Bevor allerdings die Zahlung an D angewiesen wird, wird ein Widerspruch des C gegen die Hypothek des D im Grundbuch eingetragen. Gegenüber P erklärt S die Kündigung, allerdings nur vorsorglich.

**Frage 2:** Was kann S von X, B, D und P verlangen?