

## Übung im bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene SoSe 2023

Prof. Dr. Jochen Mohr

Sachverhalt

### Teil 1:

Auf ihrem Weg zu regelmäßigen Shopping-Trips nach Berlin kommt die in Leipzig wohnende, wohlhabende Pauline (P) immer wieder an einem Grundstück vorbei, das ihr einfach nicht aus dem Kopf geht. Das Grundstück umfasst ca. 4.000 m<sup>2</sup> und besteht aus einer großen Wildwiese mit vielen Obstbäumen, einigen Gemüse- und Blumenbeeten sowie einer Gartenlaube. Da die P, die große Teile ihrer Kindheit im Garten ihrer Großmutter verbracht hat, sich der Natur sehr verbunden fühlt, beschließt sie am 10.02.2022, endlich Einsicht beim Grundbuchamt zu beantragen. Aus dem entsprechenden Grundbuchblatt geht die „Wissen-macht-Brumm-GbR, bestehend aus Tom T., Dominik D. und Joachim J.“ (W-GbR) als Eigentümerin des Grundstücks hervor. Diese Gruppe hatte sich zusammengeschlossen, um auf der großen Wildwiese des Grundstücks interessante Insekten zu erspähen und gemeinsam zu identifizieren. Die so erlangten Informationen stellen sie kostenlos auf ihrer Website als Lernmaterial für interessierte Kinder zur Verfügung.

P verliert keine Zeit und schickt eine E-Mail an die W-GbR, in der sie vorschlägt, ihr das Grundstück zu einem Preis von 200.000,- EUR abzukaufen. Tom (T), Dominik (D) und Joachim (J), die das Grundstück beinahe erschöpfend nach interessanten Insekten abgesucht haben und sich deshalb in letzter Zeit auf der Suche nach neuen Tierarten ohnehin primär im nahegelegenen Wald aufhalten mussten, halten dies für eine sinnvolle Idee, um sich auf neue Wege zu machen. Schon am 16.02.2022 trifft sich P deshalb mit T, D und J bei einem Notar. Dieser beurkundet die kaufvertragliche Einigung der Parteien dahingehend, dass das Grundstück gegen Zahlung von 200.000,- EUR an P übereignet werden soll. Da die W-GbR noch einen kostenlosen Workshop zum Thema „Wer streckt zuerst die Fühler aus? – Das große Insektenerwachen“ im kommenden Monat geplant hat, machen sie einen weiteren Termin beim Notar aus, an dem die Durchführung des Vertrags erfolgen soll.

Wenig später, am 07.03.2022, wird die vom erfolgreichen Workshop begeisterte Cosima (C) in die GbR aufgenommen. Da T, D und J davon ausgehen, dass sie das Grundstück ohnehin in Kürze übereignen werden, unterlassen sie es, eine Eintragung der Aufnahme der C in das Grundbuch zu veranlassen, um sich bürokratischen Aufwand zu ersparen. Als C aber erfährt, dass das Grundstück gerade an die P übertragen werden soll, ist sie entsetzt – aufgrund von Streitigkeiten in der Vergangenheit hasst sie diese abgrundtief. Trotz ihrer Proteste treffen sich T, D und J zum vereinbarten Termin am 18.03.2022 mit P beim Notar. Nachdem P den vereinbarten Kaufpreis bezahlt hat, einigen sich die anwesenden T, D und J im Namen der W-GbR mit P über den Eigentumsübergang des Grundstücks. Daneben geben sie die Bewilligung

einer Auflassungsvormerkung gegenüber P und dem Grundbuchamt ab, die prompt eingetragen wird. Aufgrund nicht nachvollziehbarer interner Vorgänge des Grundbuchamts unterbleibt in der Folge jedoch die Eintragung der P als Eigentümerin des Grundstücks.

Einige Monate später fällt Klarisse (K) bei einem Spaziergang im nahegelegenen Wald das Grundstück auf und begeistert sie sofort. Sie meldet sich bei der ihr bekannten C und bekundet ihr Interesse am Erwerb des Grundstücks. Die C, die die Pläne der P unbedingt durchkreuzen möchte, sieht hier eine perfekte Gelegenheit. Sie überzeugt die anderen Gesellschafter davon, dass K eine bessere Eigentümerin für das Grundstück wäre, indem sie von den Intrigen der P aus der Vergangenheit berichtet. Ferner wäre K bereit, 350.000,- EUR für das Grundstück zu bezahlen. Damit sich K nicht durch die zugunsten der P eingetragene Vormerkung vom Kauf abschrecken lässt, fertigt C eine (als solche nicht erkennbare) Fälschung eines formgerechten Aufhebungsvertrages des Grundstückskaufvertrages zwischen P und der W-GbR an. Dies räumt sämtliche Zweifel der K aus, sodass sie sich am 04.07.2022 mit T, D, J und C bei einem Notar trifft, welche sich im Namen der W-GbR mit ihr über den Kauf sowie die Übereignung des Grundstücks einigen. Bereits am 20.07.2022 wird K als neue Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen.

Die K, die sich weniger für Insekten und mehr für Fische begeistern kann, beginnt sogleich mit der Umgestaltung ihres neuen Grundstücks. Sie lässt ein umfangreiches System aus kleineren und größeren Teichen sowie Kanälen in den Garten bauen, sodass ein Großteil der vorherigen Wildwiese in eine Wasserlandschaft umgeändert wird. Auf diese Weise ist es K möglich, künftig zahlreiche Fisch- und Froscharten auf dem Grundstück anzusiedeln. Die Umbauarbeiten kosten K 75.000,- EUR; der Grundstückswert steigert sich hierdurch um 25.000,- EUR.

Die P befand sich ab dem 01.04.2022 spontan auf Weltreise, aufgrund derer sie ihre botanischen Pläne auf einen späteren Zeitpunkt verschoben hatte. Die Vorgänge auf dem Grundstück blieben ihr daher verborgen. Als sie am 10.10.2022 endlich wieder in Leipzig ankommt und auf ihrem Grundstück mit der lang ersehnten Gartenarbeit beginnen möchte, trifft sie der Schlag – nicht nur befindet sich das Grundstück in einem komplett veränderten baulichen Zustand, anwesend ist auch die ihr fremde K, die sich als Eigentümerin vorstellt.

P denkt, es handele sich um einen schlechten Scherz. Nachdem sie über die Geschehnisse der letzten Monate aufgeklärt wurde, ist sie weiterhin der Meinung, dass es sich um ihr Grundstück handele, schließlich habe sie dieses ja zuerst erworben. K erwidert, dass sie nun mal als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen sei; außerdem sei diese Überraschung für sie mindestens ebenso unangenehm wie für P. Zumindest aber wolle sie das Geld wieder haben, das sie in das Grundstück investiert hat – dies dürfe schließlich nicht umsonst gewesen sein. P findet die Teichlandschaft zwar schön, hätte sich eine solche aber nie selbst angelegt. Neben dem viel zu hohen finanziellen Aufwand hat sie nämlich starke Bedenken, ob die Gewäs-

ser nicht unliebsame Mücken anziehen. Sie sieht es deshalb nicht ein, etwas an K zu bezahlen; vielmehr fühlt sie sich durch die Beseitigung der Wildwiese schon genug gestraft.

**Aufgabe 1:** Welche Ansprüche hat P gegen K?

Teil 2:

Neben K trifft P auf dem Grundstück auch Martin (M) an, der durch die laute Diskussion in seinem Mittagsschlaf gestört wurde. Dieser teilt der verwirrten P mit, dass er bereits seit einigen Monaten auf dem Grundstück lebe. K, die mit M eng befreundet ist, hatte ihm die Gartenlaube als Wohnraum zur Verfügung gestellt. Am 01.08.2022 hatten sich M und K darauf geeinigt, dass dieser erst einmal ohne zeitliche Begrenzung in der Laube leben dürfe. Diese verfügt zwar über alle notwendigen Anschlüsse, ist aber nur 15 qm<sup>2</sup> groß und beherbergt ferner einige für die Bewältigung der Gartenarbeit erforderliche Geräte. M, der infolge einer Mieterhöhung kürzlich aus seiner bisherigen Wohnung ausziehen musste, ist dennoch sehr dankbar darüber, ein Dach über dem Kopf zu haben und hatte sich trotz allem schnell eingelebt. Im Gegenzug zahlt er vereinbarungsgemäß 50,- EUR im Monat an K, was im Wesentlichen die Nebenkosten abdeckt und deutlich unter dem Leipziger Mietpreisdurchschnitt liegt.

Nachdem die K – aufgrund zahlreicher Schreiben durch die Anwältin der P – zähneknirschend die notwendige Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt abgegeben hat, wird P am 13.12.2022 endlich als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen und beginnt alsbald mit der Arbeit auf dem Grundstück. Bevor sie sich aber um die Frage kümmert, was sie mit der Wasserlandschaft anfangen kann, will sie zuerst den M loswerden. Neben dem Umstand, dass sie die Laube zur Unterbringung ihres massiven Rasenmäher-Roboters nutzen will, möchte sie dort nicht dauerhaft eine ihr fremde Person beherbergen. Sie wendet sich daher am 03.01.2023 an M und weist ihn darauf hin, dass er nun ausziehen müsse. M, der genug Umzüge hinter sich hat, weigert sich und ist der Meinung, dass ihm der mit K geschlossene Vertrag weiterhin ein Aufenthaltsrecht in der Gartenlaube verleihe.

P verlangt von M, ihr auf der Stelle die Laube zu überlassen.

**Aufgabe 2:** Kann P von M den Besitz an der Gartenlaube nach § 985 BGB herausverlangen?

**Bearbeitungsvermerk:** Die im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen sind, ggfs. hilfsgutachterlich, zu beantworten. Auf baurechtliche Aspekte ist nicht einzugehen.

Die Hausarbeit darf **22 Seiten** einschließlich der Fußnoten nicht überschreiten; hinzu kommen das Deckblatt, die Gliederung sowie das Literaturverzeichnis und die Eigenhändigkeitserklä-

rung. Im Rahmen des Gutachtens ist ein **1,5-facher** Zeilenabstand zu verwenden und **6 cm Rand** auf der rechten Seite sowie 2 cm links, 2,5 cm oben und 2,5 cm unten einzuhalten. Als Schriftart ist **Arial** in der Schriftgröße **11 Punkte** zu verwenden; die Fußnoten sollen in entsprechendem Verhältnis zur Textschrift gewählt werden, empfohlen wird eine um 2 bis 3 Punkte kleinere Schriftgröße. Der Zeichenabstand darf nicht verändert werden.

Die Verwendung geschlechtergerechter Sprache ist gestattet, fließt aber weder positiv noch negativ in die Bewertung ein.

Bitte vermerken Sie auf Ihrem Deckblatt, ob Sie die Hausarbeit als vorlaufend oder nachlaufend schreiben.

**Eine Abweichung von den Formvorgaben kann (auch bei einer Überschreitung der Maximalseitenanzahl um  $\leq 10\%$ ) nach dem Ermessen der KorrektorInnen zu Punktabzug führen.**

Die Hausarbeit muss **spätestens am 27.03.2023 bis 12:00 Uhr** am Lehrstuhl von Prof. Dr. Jochen Mohr in der Burgstraße 21, Raum 1.23 **in Papierform** abgegeben werden oder bis zu diesem Zeitpunkt (eigenhändig) in den Lehrstuhlbriefkasten der Burgstraße 21 oder 27 eingeworfen werden. Im Fall der postalischen Abgabe ist die Frist nur gewahrt, wenn die Hausarbeit bis zum 27.03.2023 während der Öffnungszeiten des Sekretariats (9.00-12.00 Uhr) am Lehrstuhl von Prof. Dr. Jochen Mohr oder in der zentralen Poststelle der Universität Leipzig eingegangen ist.

Eine Bewertung der Hausarbeit kann nur erfolgen, wenn Sie im AlmaWeb für die Hausarbeit im bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene **angemeldet** sind.