

Gutachten

Aufgabe 1

K könnte gegen D einen Anspruch auf Zustimmung zur Löschung der Grundschuld haben.

A. § 894 BGB¹

Ein solcher Anspruch könnte sich aus § 894 ergeben.

- I. Dazu müsste das Grundbuch unrichtig sein. ein Grundbuch ist unrichtig, wenn die formelle mit der materiellen Lage nicht in Einklang steht.
 1. Formell ist eine Grundschuld im Grundbuch zugunsten der D eingetragen.
 2. Möglicherweise ist diese aber materiell unwirksam.
 - a) Voraussetzung für die Entstehung einer wirksamen Grundschuld ist gem. §§ 1191, 1192:
 - aa) Zunächst die Einigung zwischen Gläubiger V und D, diese liegt vor.
 - bb) V war als Eigentümer des Grundstücks dazu auch berechtigt. Dass er sich dadurch möglicherweise vertragsbrüchig oder gar schadensersatzpflichtig gegenüber K macht, ändert nichts an der Berechtigung.
 - cc) Des Weiteren wurde die Grundschuld i.S.d. §§ 1192, 1115 eingetragen und i.S.d. § 1116 wurde ein Brief ausgehändigt.
 - dd) Die Grundschuld ist im Gegensatz zur Hypothek nicht akzessorisch, so dass es für die Wirksamkeit nicht auf die Wirksamkeit der zu sichernden Forderung, hier die aus dem Darlehensvertrag gem. § 488 I 2 ankommt.

Damit sind grds. alle Voraussetzungen einer wirksamen Grundschuldbestellung gegeben.
 - b) Fraglich ist aber, ob nicht die bereits am 9.1.2006 eingetragene Vormerkung die Wirksamkeit der Grundschuld beeinflussen.
 - aa) Die Frage, ob die Vormerkung wirksam ist mag hier dahingestellt bleiben.

¹ §§ ohne Gesetzesangabe sind solche des BGB.

bb) Schon die Wirkung der Vormerkung ist nicht absolut, sondern nur relativ. D.h. die Vormerkung führt nur zur relativen Unwirksamkeit zwischen Vormerkungsberechtigten und Erwerber des eingetragenen Rechts. § 894 aber fordert eine absolute Unwirksamkeit. Demnach kann K von D nicht Zustimmung zur Löschung der Grundschuld aus § 894 verlangen.

B. § 888

K könnte gegen D aber einen gleichgerichteten Anspruch aus § 888 haben.

I. Dazu müsste die Vormerkung des K wirksam entstanden sein, d.h. die Voraussetzung des § 883 erfüllt sein.

1. Die Vormerkung wurde in das Grundbuch eingetragen.

2. Diese Eintragung erfolgte auch durch Bewilligung i.S.d. § 19 GBO durch den Betroffenen und Berechtigten V.

3. Problematisch ist aber, dass die Vormerkung streng akzessorisch ist, dass folgt schon aus ihrem Sinn und Zweck: Eine Vormerkung ist die dingliche Sicherung einer schuldrechtlichen Forderung.

D.h. also die zu sichernde Forderung muss wirksam entstanden sein, ansonsten kann die Vormerkung nicht wirksam sein. Der zu sichernde Anspruch ist hier der auf Übertragung des unbelasteten Grundstücks von V an K.

Wirksamkeit des Kaufvertrags

K und V müssten einen wirksamen Kaufvertrag geschlossen haben.

a) Möglicherweise ist der erste am 20.11.2005 geschlossene Kaufvertrag wirksam.

aa) Ein Kaufvertrag entsteht durch zwei übereinstimmende Willenserklärungen. K und V gaben solche ab. Sie ließen einen Kaufpreis von 100.000 € beurkunden. Diese Willenserklärungen wurden aber nur zum Schein abgegeben um Notargebühren, Steuern oder ähnliches zu sparen. Gem. § 117 I sind diese Scheinerklärungen unwirksam.

bb) Gem. § 117 II ist nicht das zum Schein Erklärte, sondern das tatsächlich

Gewollte maßgeblich, d.h. ein Kaufpreis von 250.000 €.

cc) Diese Einigung müsste aber gem. § 311 b bei einem Grundstückskauf notariell beurkundet worden sein. Beurkundet wurde aber nicht das tatsächlich Gewollte, sondern lediglich das Scheingeschäft. Somit ist die Einigung mangels Einhaltung der Formvorschriften gem. § 125 nichtig. Auch § 311 b I 2 entfaltet mangels Eintragung keine Wirkung. Ein wirksamer Kaufvertrag wurde am 20.11.2005 demnach nicht geschlossen, so dass sich aus diesem nicht die durch die Vormerkung zu sichernde Forderung ergeben kann.

b) Möglicherweise führte aber die am 10.2.2006 vor dem Notar erklärte Einigung über einen Kaufpreis von 300.000 € zur rückwirkenden Wirksamkeit des am 20.11.2005 geschlossenen unwirksamen Vertrages. Eine Einigung zwischen V und K ist gegeben und die Formvorschrift des § 311b durch den Notar gewahrt.

Allerdings ist fraglich, ob eine solche im Nachhinein erfolgte Änderung des Kaufvertrages dazu führen kann, dass die Vormerkung plötzliche Wirksamkeit entfalten würde und K dadurch gegen D ein Anspruch gem. § 888 hätte.

aa) Dafür könnte der § 883 I 2 sprechen, der es erlaubt, dass eine Vormerkung bereits für einen zukünftigen Anspruch eingetragen werden kann. Allerdings soll es sich bei dem zwischen K und V geschlossenen Vertrag ja gerade nicht um einen neuen künftigen Anspruch, sondern um den alten handeln. Das Protokoll des Notars lässt sich aber auch anders auslegen bzw. gem. § 140 umdeuten, so dass § 883 I 2 als Argument greifen würde.

(!!! hier fehlt § 141 !!!)

bb) Gegen die rückwirkende Wirksamkeit spricht aber ganz klar der Sinn und Zweck der Vormerkung und das Schutzinteresse des K.

So muss dieser, wenn er bewusst einen unwirksamen Kaufvertrag abschließt wissen, dass eine Vormerkung in diesem Fall mangels akzessorischer Forderung keinen Schutz vor Zwischenverfügungen bieten kann. Nachträgliche Reue kann daran nichts ändern.

Wer einen „Schwarzkauf“ abschließt, der ist nicht schutzwürdig. Die

Berufung auf eine im Nachhinein rückwirkende Wirksamkeit der Vormerkung ließe sich unter das Prinzip „dolo facit“ des § 242 subsumieren. Das widersprüchliche Verhalten des K führt mithin nicht zur Wirksamkeit der Vormerkung.

Mangels wirksamer Vormerkung hat K gegen D keinen Anspruch aus § 888.

- C. K kann von D allenfalls dann Zustimmung zur Löschung der Grundschuld verlangen, wenn die Darlehensschuld des V getilgt ist, wenn nicht der Sicherungsvertrag sowieso zum Erlöschen der Grundschuld führt.

Aufgabe 2

A. K könnte gegen N Schadensersatzansprüche i.H.v. 500 € haben.

I. §§ 280, 241 II

Voraussetzung dafür wäre aber ein Schuldverhältnis. Ob ein Nachbarschaftsverhältnis ein Schuldverhältnis darstellt ist mehr als fraglich. Dagegen spricht, dass man sich grds. seine Vertragspartner aussuchen kann, seine Nachbarn oft dagegen nicht. Demnach fehlt es oft schon am Rechtsbindungswille. Die bloße Lage zweier Grundstücke nebeneinander vermag es demnach nicht ein Schuldverhältnis zu begründen aus dem sich Schutzpflichten i.S.d. § 241 II ergeben.

II. § 311 II Nr. 3

Auch ein vorvertragliches Schuldverhältnis erscheint nicht gegeben. Nachbarschaftsverhältnisse sind keine ähnlichen geschäftliche Kontakte gem. § 311 II Nr. 3 und vermögen so auch kein Schuldverhältnis zu begründen.

B. GoA, § 677, 683, 670

K könnte gegen N einen Aufwendungsersatz i.H.v. 500 € wegen berechtigter Geschäftsführung ohne Auftrag gem. §§ 677, 683, 670 haben.

I. Die Reinigung des Grundstücks stellt eine wirtschaftliche Betätigung i.S.d. § 677 dar.

II. Dieses Geschäft müsste fremd gewesen sein.

Fremd ist ein Geschäft, wenn es im Pflichten- und Interessenkreis eines anderen, hier des N, liegt. Fraglich ist also, ob dem N eine Pflicht obliegt das Grundstück des K von der giftigen Flüssigkeit zu reinigen.

1. Eine solche Pflicht könnte sich aus § 1004 I ergeben.

a) Das Eigentum des K wurde durch andere Wiese als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, indem es durch die giftige Flüssigkeit in seiner Brauchbarkeit beeinträchtigt wurde.

b) N müsste Störer i.S.d. § 1004 I sein. Auf ein Verschulden kommt es

hierbei nicht an. Allein entscheidend ist, dass die Flüssigkeit aus seinem Schuppen heraus auf das Grundstück des K lieft. Damit war N Störer.

- c) Gem. § 1004 II könnte der Anspruch ausgeschlossen sein, wenn der Eigentümer K zur Duldung verpflichtet ist.
- aa) Die Zuführung unwägbarer Stoffe ist gem. § 906 I unter bestimmten Umständen zu dulden.
- bb) Flüssigkeit ist aber kein unwägbarer Stoff i.S.d. § 906 I.
- cc) Selbst wenn man ihr diese Eigenschaft zugestehen würde stellt sie kein unwesentliche bzw. ortsübliche (§ 906 II) Beeinträchtigung dar. § 1004 II greift mithin nicht.

N ist danach gem. § 1004 I verpflichtet die giftige Flüssigkeit zu beseitigen.

Damit liegt das Geschäft zumindest im Pflichtenkreis des N.

- 2. Fraglich ist, ob es sich um ein fremdes Geschäft handelt. Immerhin hat auch der K ein Interesse daran die giftige Flüssigkeit von seinem Grundstück zu entfernen, um es wieder nutzen zu können. Auch aht er die Pflicht, die ihm durch das Ordnungsamt auferlegt wurde die Flüssigkeit zu beseitigen. Mithin handelt es sich um ein sog. „auch fremdes“ - Geschäft.

Dies steht aber der Anwendbarkeit der Regeln über die GoA nicht entgegen, schließlich betrifft das Geschäft ebenso den N.

- III. Zudem müsste K Fremdgeschäftsführungswille gehabt haben. Hier gilt das eben gesagte entsprechend. K wollte sowohl ein eigenes Geschäft, als auch ein fremdes Geschäft des N führen.

- IV. Das ganze geschah ohne Auftrag durch N.

- V. Letztlich müsste die Geschäftsführung dem wirklichen oder dem mutmaßlichen Willen des N entsprechen, § 677. Der wirkliche Wille des N ist nicht erkennbar, jedoch kann vermutet werden, dass eine schnelle Beseitigung der Folgen der giftigen Flüssigkeit im Interesse

des N liegt. Ansonsten könnte es zu weitaus schwerwiegenderen Folgen kommen, wenn das Gift weiterhin wirkt.

Demnach hat K gegen N einen Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen gem. §§ 677, 683, 670 aus berechtigter GoA.

D. Deliktische Ansprüche

- I. Möglicherweise könnte K gegen N gem. § 823 I vorgehen. Sein Eigentum ist zwar kausal durch N verletzt worden. Jedoch setzt § 823 I Verschulden voraus, das nicht gegeben ist.
- II. Aus dem selben Grund scheidet ein Anspruch gem. § 823 II i.V.m. § 303 StGB, der Vorsatz fordert.
- III. Eine deliktische Haftung ohne Verschulden, also eine reine Gefährdungshaftung kann sich allenfalls aus einem speziellen Schutzgesetz ergeben. In Betracht kommt lediglich das UmweltHG. Gem. § 1 UmweltHG muss die beschädigte Sache von einer Anlage i.S.d. Anhang 1 des UmweltHG beschädigt worden sein. Im Anhang 1 findet sich kein Schuppen. Folglich handelt es sich bei dem Schuppen nicht um eine Anlage i.S.d. § 1 UmweltHG.
- IV. Ansprüche aus Bereicherungsrecht gem. § 812 I 1 Alt. 2 scheitern daran, dass die berechnete Geschäftsführung ohne Auftrag einen rechtlichen Grund darstellt.

Ergebnis:

K hat gegen N einen Anspruch gem. §§ 677, 683, 670 aus berechtigter GoA auf Aufwendungsersatz i.H.v. 500 €.

Schöne Klausur!
gut (14 Pkt.)