

Lösungshinweise

Teil B Grundfall G (Eigentum an unbeweglichen Sachen) 1. Materielles Recht

Ausgangslage:

- a) Ja, der Kaufvertrag ist wirksam. Er entspricht insbesondere der gesetzlich vorgeschriebenen Form, vgl. §§ 126, 311 b Abs.1BGB.
- b) Nein, für die Übertragung des Eigentums bedarf es noch der Eintragung ins Grundbuch, § 873 BGB.

01

- a) WW kann von VV die Übertragung des Eigentums verlangen. VV hat gegen WW einen Anspruch auf Zahlung des vereinbarten Kaufpreises.
- b) Es wird für die an WW übertragenen Teilfläche gegebenenfalls ein neues Grundbuchblatt angelegt, wenn die Teilung des Grundstückes vereinbart ist. Im Übrigen bedarf es noch der Eintragung des WW als Eigentümer in das Grundbuch.

02

- a) Da VV in das Grundbuch eingetragen ist, für BB kein Widerspruch im Grundbuch eingetragen ist und WW keine Kenntnis von dem Eigentum des BB hat, kann er Eigentum erwerben, § 892 BGB.
- b) BB kann, bevor die Eigentumsübertragung auf WW stattfindet, die Berichtigung des Grundbuches nach § 894 BGB oder die Eintragung eines Widerspruches nach § 899 BGB verlangen.

03

- a) Nein, das ist nicht möglich. Auf dem Grundstück aufstehende Gebäude sind wesentliche Bestandteile eines Grundstückes, § 94 BGB. Deshalb kann das Eigentum an ihnen nicht gesondert übertragen werden, § 93 BGB.
- b) Nein, nachdem WW ins Grundbuch eingetragen ist, sind die Formmängel geheilt, § 311 b Abs.1 S.2 BGB. WW ist Eigentümer des Grundstückes geworden.

04

- a) Der Anspruch des WW verjährt in zehn Jahren, § 196 BGB.
- b) Ja, da der Anspruch des WW nicht geschützt ist. VV macht sich allerdings schadensersatzpflichtig gegenüber WW, weil er auf ihn das Eigentum an dem Grundstück nicht mehr übertragen, und demnach den geschlossenen Vertrag mit WW nicht mehr erfüllen kann.
- c) WW könnte sich seinen Anspruch auf Eigentumsübertragung durch die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch sichern lassen, § 883 BGB.

05

- a) Der Kaufvertrag zwischen VV und S ist wirksam. Unabhängig ist die Frage zu beurteilen, ob VV den Vertrag noch erfüllen und S das Eigentum an dem Grundstück wirksam übertragen kann.

- b) S kann von VV die Übertragung des Eigentums verlangen, schließlich hat sich VV dazu wirksam im Kaufvertrag verpflichtet. Gegebenenfalls ist VV wegen des Vertrages und der Vormerkung des WW aber nicht in der Lage dazu. Dann ist er schadensersatzpflichtig.
- c) WW hat gegen S, falls dieser tatsächlich als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wird, einen Anspruch auf Zustimmung zur Löschung der Eigentumsumschreibung, § 888 BGB.

06

- a) Eine Hypothek wird durch Eintragung in das Grundbuch bestellt, § 873 BGB. Wirksam ist die Hypothek aber nur, wenn auch die Forderung des Gläubigers gegenüber dem Schuldner, hier der H gegenüber WW, entstanden ist, §§ 1113, 1163 Abs. 1 BGB. Handelt es sich um eine sog. Briefhypothek, muss zusätzlich der Hypothekenbrief übergeben werden, §§ 1117, 1163 Abs. 2 BGB.
- b) Nein, die Hypothek entsteht nicht für H, da auch die Forderung der H gegen WW nicht wirksam entstanden ist. Die Hypothek steht, soweit sie im Übrigen bereits entstanden ist, WW selbst zu, § 1163 Abs. 1 BGB (Eigentümerhypothek).

07

Die Grundschuld hat gegenüber der Hypothek den Vorteil, dass sie in ihrer Wirksamkeit nicht von dem Bestehen der gesicherten Forderung abhängig ist, §§ 1191, 1192 BGB. Kommt es nicht zur wirksamen Entstehung der Forderung der H gegen WW aus dem Darlehensvertrag, ist die Grundschuld für H trotzdem wirksam entstanden.

08

- a) Nein, die Grundschuld ist zu keinem Zeitpunkt wirksam für die G entstanden, da sie nicht ins Grundbuch eingetragen wurde, §§ 873, 1115, 1192 BGB.
- b) Nein. Die Duldung der Zwangsvollstreckung könnte G nur verlangen, wenn für sie wirksam eine Grundschuld bestellt worden wäre, §§ 1147, 1192 BGB.

09

- a) Ja, das ist möglich, wenn sie das Eigentum an dem Grundstück jeweils als unabhängige Eigentümer zu je 1/3 erworben haben (Eigentum nach Bruchteilen). Wollen die drei das Grundstück jedoch gemeinsam erwerben und gemeinsam darüber verfügen, können sie nur gemeinsam als Gesamthänder eingetragen werden. Das heißt, dass sie das Eigentum als Gesamthandsgemeinschaft auch nur gemeinsam belasten oder weiterveräußern können. Als Bruchteilsgemeinschaft kann jeder unabhängig vom andern über sein Eigentumsteil von 1/3 verfügen.
- b) Ja, da sie im Zweifelsfall als Gesamtschuldner für die Zahlung des Kaufpreises haften, § 421 BGB. F hat jedoch im Innenverhältnis gegenüber M und WW Ausgleichsansprüche, § 426 BGB.

2. Verfahrensrecht

01

- a) Zuständig ist das Landgericht, §§ 23 Ziff.1, 71 Abs. 1 GVG. Die örtliche Zuständigkeit bestimmt sich grundsätzlich nach dem allgemeinen Gerichtsstand des WW, mithin seinem Wohnort, §§ 12, 13 ZPO. Darüber hinaus kann auch der Gerichtsstand des Erfüllungsortes für die Kaufpreiszahlung, im Regelfall auch der Wohnort des Schuldners – hier WW- gewählt werden, § 29 ZPO i.V.m. § 270 BGB. Insoweit besteht, falls es sich um unterschiedliche Gerichtsorte handelt, ein Wahlrecht, § 35 ZPO.
- b) Ja, vor den Landgerichten herrscht Anwaltszwang, § 78 Abs. 1 ZPO.

02

- a) WW müsste eine Klage auf Erklärung der Auflassung erheben. Er muss VV also auf die Abgabe der Willenserklärung verklagen. Richtige Klageart ist die Leistungsklage.
- b) Der Streitwert bestimmt sich nach dem Verkehrswert des Grundstückes, der nicht deckungsgleich mit dem Kaufpreis sein muss (Thomas/Putzo, Komm. z. ZPO, § 3 Rn.6).
- c) Sachlich zuständig ist das Landgericht, da der Verkehrswert des Grundstückes sicher über 5.000,00 EUR liegen wird, §§ 23 Ziff.1, 71 Abs.1 GVG. Die örtliche Zuständigkeit richtet sich zum einen nach §§ 12, 13 ZPO. Danach wäre das Landgericht Tübingen zuständig. Die Regelung des § 24 ZPO findet keine Anwendung, da es zunächst um die Erfüllung des schuldrechtlichen Vertrages, nicht jedoch um die Geltendmachung von Rechten aus dem Eigentum selbst geht.
- d) Zuständig für eine Berufung ist das Oberlandesgericht Stuttgart, § 119 Abs.1 Ziff.3 GVG.

03

- a) Ja, das Versäumnisurteil in der ersten Verhandlung erging zu Recht, denn vor dem Landgericht herrscht Anwaltszwang, § 78 Abs.1 i.V.m. § 331 Abs. 1 ZPO. Da WW allein da war, gilt er als nicht erschienen.
- b) Die Einspruchsfrist beträgt zwei Wochen und beginnt mit Zustellung des Versäumnisurteils, § 339 Abs.1 ZPO.
- c) Ja, es ergeht ein sog. Zweites Versäumnisurteil, § 345 ZPO.
- d) Statthaft gegen das Zweite Versäumnisurteil ist nur noch die Berufung, die sich aber nur noch darauf berufen kann, dass ein Fall der Versäumnis nicht vorgelegen habe, § 513 Abs.2 ZPO.

04

- a) Nein, der Einspruch ist verfristet, § 339 Abs.1 ZPO.
- b) Der Rechtsanwalt kann wegen des Versehens die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand beantragen, § 233 ZPO.
- c) In jedem Falle hat WW die Kosten des ersten, versäumten Verhandlungstermins zu tragen, § 344 ZPO. Es entstehen insbesondere Anwaltskosten, vgl. Nr. 3105 KV RVG.